



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

#### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

##### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Orden de 28 de enero de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 25 de enero de 2008, por la que se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real.

114

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).

145

Número formado por dos fascículos

Martes, 19 de febrero de 2008

Año XXX

Número 35 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ORDEN de 28 de enero de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 25 de enero de 2008, por la que se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real.*

Para general conocimiento se hace público que la Consejera de Obras Públicas y Transportes, mediante Orden de 25 de enero de 2008, ha acordado la Aprobación Definitiva del Plan Especial de interés supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Plan Especial de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, Unidad Registral de Cádiz, con el número de registro 2.613, se dispone la publicación de la Orden de Aprobación Definitiva y de la Normativa correspondiente al citado instrumento urbanístico, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente.

Sevilla, 28 de enero de 2008

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO  
Consejera de Obras Públicas y Transportes

#### ANEXO I

**ORDEN DE 25 DE ENERO DE 2008, POR LA QUE SE ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL DEL ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS, EMPRESARIALES, TECNOLÓGICAS, AMBIENTALES Y DE SERVICIOS DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, «LAS ALETAS», EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUERTO REAL**

Por Orden de 23 de julio de 2007, la Consejera de Obras Públicas y Transportes acordó la formulación del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, estableciendo el procedimiento para la tramitación del mismo.

El objeto de este Plan Especial, de acuerdo con el artículo 14.1.a), f) y h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es la ordenación urbanística de los terrenos comprendidos en el «Plan Especial de Delimitación de la Reserva de Terrenos en la zona de Las Aletas en Puerto Real para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo», aprobado definitivamente, de conformidad a lo establecido en el artículo 73 de la citada Ley 7/2002, mediante Orden de 13 de octubre de 2005. Además, con el mismo se cumple lo dispuesto en el artículo 74.1 del mismo cuerpo legal, que exige para el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto de reserva la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico.

El ámbito territorial de este Plan Especial cuenta con una superficie total de 527 hectáreas, situado al norte del núcleo urbano de Puerto Real, en el radio de influencia de su zona portuaria. Su delimitación queda definida por el triángulo formado por la autovía A-4 (variante de Los Puertos), al Norte y al Este; por la autopista de peaje AP-4, al Sur; y por la línea de ferrocarril Cádiz-Sevilla-Córdoba-Madrid, al Oeste.

Con este instrumento de planeamiento se ordena globalmente el sistema general de interés supramunicipal «Las Aletas», agrupando las actividades propuestas en distintas Áreas Funcionales especializadas, mediante Parques de Actividad. Asimismo, se desarrollan las infraestructuras necesarias para la integración de la citada Área en el territorio en que se localiza.

De conformidad con el procedimiento previsto en el Acuerdo de Formulación, y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 32.1.2º y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 39.1 de la citada Ley 1/1994, de 11 de enero, en fecha 3 de agosto de 2007, la Directora General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes aprobó inicialmente el Plan Especial de referencia, sometiéndolo al preceptivo trámite de información pública, junto con su Estudio de Impacto Ambiental, por un plazo superior a dos meses. Al efecto, se publicaron los preceptivos Anuncios en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en tres de los periódicos de mayor difusión en la provincia de Cádiz, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Puerto Real, como municipio afectado.

Igualmente se ha dado audiencia a dicho municipio, al Consorcio de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Consorcio Aletas», en calidad de órgano gestor del Área, así como a todos los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial. Asimismo, se han solicitado los informes sectoriales de las distintas Administraciones gestoras de intereses públicos afectados por la aprobación de este Plan Especial.

El 27 de diciembre de 2007, se ha publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, cuya Disposición adicional quinta declara de interés autonómico el Proyecto Aletas al señalar que «Se declara de Interés Autonómico el proyecto de desarrollo de actividades logísticas, empresariales, industriales tecnológicas y científicas (ALETAS) en la reserva de terrenos delimitada en la zona de Las Aletas, de la Bahía de Cádiz, y tendrá la consideración de sistema general de interés supramunicipal». Dicha declaración de Interés Autonómico atribuye a dicho proyecto los efectos previstos por el artículo 38.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

En fecha 10 de enero de 2008, la Delegada Provincial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido Declaración de Impacto Ambiental favorable y Autorización de Uso en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre. Dicha Declaración considera viable a los efectos ambientales el Plan Especial de Las Aletas, siempre que se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de Aprobación Inicial del mismo, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la propia Declaración de Impacto Ambiental, sin que la misma exima del deber de obtener las demás autorizaciones a que hubiere lugar. El contenido de tal Declaración ha quedado incorporado a las determinaciones del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por

el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Posteriormente, en fecha 15 de enero de 2008, la Directora General de Urbanismo emite Resolución por la que se aprueba con carácter provisional el citado instrumento de planeamiento, al haberse producido modificaciones no sustanciales respecto a la ordenación inicialmente aprobada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.4.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se requirió a las Administraciones gestoras de intereses públicos afectados cuyo informe tenía carácter preceptivo y vinculante, para que verificasen o adaptasen, si procediere, el contenido de tal informe al documento aprobado provisionalmente. Como resultado de tal trámite, se ha recibido conformidad por parte de todas las Administraciones afectadas.

En consecuencia, el documento aprobado provisionalmente no ha sufrido ninguna variación en su contenido. A la vista del mismo y del resultado de toda la tramitación a la que ha sido sometido, el Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Urbanismo, en fecha 24 de enero de 2008, emite informe favorable a la aprobación definitiva del Plan Especial de referencia.

Vistos tales antecedentes y las disposiciones legales de aplicación, una vez examinado el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan Especial de Las Aletas; de acuerdo con los artículos 33 y 74.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; el artículo 53 del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y el artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero; y de conformidad con las competencias atribuidas a la Consejería de Obras Públicas y Transportes por el artículo 31.2.B.b) de la citada Ley 7/2002, y a la persona titular de dicha Consejería en el artículo 4.3.b del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes,

## D I S P O N G O

### Artículo 1. Aprobación definitiva del Plan Especial.

Aprobar definitivamente el Plan Especial de interés supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, según el documento aprobado provisionalmente por la Directora General de Urbanismo en fecha 15 de enero de 2008, por cuanto su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente. Este proyecto ha sido declarado de Interés Autonómico, con la consideración de sistema general de interés supramunicipal, por la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía (Disposición adicional quinta).

### Artículo 2. Inscripción en los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento.

1. Instar la inscripción del Plan Especial de interés supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Puerto Real, remitiéndole el documento técnico del Plan Especial aprobado

definitivamente, al objeto de su depósito e inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

### Artículo 3. Publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Una vez depositado e inscrito en el Registro Autonómico citado en el artículo anterior, el Plan Especial de referencia se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

### Artículo 4. Notificación.

La presente Orden se notificará a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### Artículo 5. Desarrollo del Plan Especial.

Dada la declaración de interés autonómico de este proyecto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Plan Especial, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

### Disposición adicional única. Delegación de competencias.

Se delega la competencia para la aprobación de los proyectos de obras de urbanización y de edificación promovidos por las Administraciones Públicas, así como su puesta en funcionamiento, que se ostenta en virtud del artículo 39.3 de la citada Ley 1/1994, de 11 de enero, en relación con el artículo 4, apartados 3.b) y 4.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en el Consorcio de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Consortio Aletas», de conformidad con los artículos 90.2.c y 94 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En esta delegación quedan incluidas las obras promovidas por el propio Consorcio Aletas.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a elementos estructurantes del Plan Especial, la aprobación del proyecto requerirá informe favorable de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el citado informe, se entenderá su conformidad con el proyecto.

### Disposición final única. Habilitación para su desarrollo.

Se faculta a la Directora General de Urbanismo para adoptar cuantas medidas sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente Orden.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Sevilla, a 25 de enero de 2008. Concepción Gutiérrez Del Castillo, Consejera de Obras Públicas y Transportes.

## ANEXO II

## NORMATIVA

## CAPÍTULO 7: NORMATIVA URBANÍSTICA

## 7.1. TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

## Art. 1.1. Objeto.

El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas» (Término Municipal de Puerto Real) como un Sistema General de Interés Supramunicipal en base a la Orden del 23 de julio por la que se acuerda su formulación.

Art. 1.2. Alcance y ámbito territorial de la aplicación de la Normativa.

- La presente Normativa se aplica al ámbito del PE en desarrollo de la Zona de Especial Reserva para la localización de actividades, denominada «Las Aletas-Río San Pedro (ZERPLA 3)» contenida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC), aprobado por Consejo de Gobierno de fecha de 27 de julio de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 198, de 8 de octubre de 2004.

- La Normativa Urbanística responde al artículo 19 1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) siendo vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

- La superficie total del ámbito del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas» (Término Municipal de Puerto Real) es de 527,0 hectáreas.

- La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta Normativa y en los Planos de Ordenación O.1 Ordenación General y Usos y O.2.1 Ordenación Estructural y Pormenorizada.

- La asignación de usos permitidos y las cautelas que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa del PE.

- Además deberán tenerse en cuenta las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental contenida en el Título 4 de la Normativa y las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental, recogida como anexo al Plan Especial.

## Art. 1.3. Regulación Complementaria.

Para todo aquello que no figure en el presente PE se acudirá en cada caso a lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), publicada el 31 de diciembre de 2002 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 154, página 25084, la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), publicada el 22 de enero de 1994 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 8, página 425, el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC), aprobado por Consejo de Gobierno de fecha de 27 de julio de 2004, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 198, de 8 de octubre de 2004, y la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, BOE 29 de julio de 1988, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Puerto Real, aprobado definitivamente y la normativa sectorial aplicable y en especial:

- La Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y Reglamento del Sector Ferroviario R.D.2 387 de 30 de diciembre de 2004 y Modificación contenida en el R.D. 354 de 29 de marzo de 2006.

- La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carretera.

- La Ley 22 /1988, de 28 de julio de Costas.  
- La Ley 5/2001, de 4 de junio, publicada en el BOJA 69 de 19 de junio.

- La Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.  
- R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre sobre suministro eléctrico.  
- Reglamento municipal de prestación del servicio de saneamiento (BOJA 155, de 4 de octubre 1994) y la normativa sobre suministro y saneamiento en vigor.

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOJA núm. 143, de 20 de julio 2007).

Art. 1.4. Condiciones de vigencia, modificación, revisión y tramitación del PE.

- El PE tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones en conformidad con el artículo 35 de la LOUA.

- Se procederá a la Revisión del PE, de conformidad con el art. 37 de la LOUA, cuando se produzca la alteración integral de la ordenación establecida en el PE y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. Cuando se pretendan introducir cambios sustanciales en los criterios de ordenación y que afecten a la estructura general del ámbito, los accesos viarios establecidos al ámbito de actuación, la variación de las Áreas Funcionales y los usos globales y edificabilidades establecidas en las mismas.

La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte o bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Su tramitación y aprobación seguirá los mismos procedimientos establecidos para el presente PE.

- Se entiende por Modificación del PE, de conformidad con el art. 38 de la LOUA, toda alteración de su ordenación o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión y, en general, las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PE por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y/o a la zonificación y usos definidos en el mismo.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Su aprobación seguirá la misma tramitación y cauces que para la aprobación del Plan Especial.

- Constituirá supuesto de modificación:

- La variación del Sistema Viario y del Sistema de Espacios Libres, incluido en la ordenación del presente PE.

- Podrán alterarse, sin constituir supuesto de revisión o modificación del PE y siempre de manera justificada:

- La ordenación interior, total o parcial, de una misma Área Funcional.

- La redistribución de la edificabilidad entre una misma Área Funcional, debiendo justificarse adecuadamente. Las figuras complementarias de ordenación detallada podrán compensar edificabilidad entre Parques de Actividad en el conjunto de una misma Área Funcional.

- No se considerarán modificaciones del PE: los reajustes puntuales y de escasa entidad que el desarrollo de las obras de Urbanización Pública pueda introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto, tanto en los Sistemas Estructurantes como en los Sistemas de Articulación Interior.

## Art. 1.5. Documentos constitutivos del PE.

- El presente PE está constituido por los siguientes documentos y capítulos:

Documento de Aprobación Provisional. Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas» (Término Municipal de Puerto Real).

Memoria Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones.

- I. Introducción.
- II. Justificación de la formulación.
- III. Condicionantes de la Planificación Territorial.
- IV. Información Urbanística y condicionantes.
- V. Objetivos y Criterios de Planeamiento.
- VI. Ordenación Propuesta.
- VII. Normativa Urbanística.
- VIII. Proceso de desarrollo del Plan Especial.
- IX. Viabilidad económica.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Anexos.

Estudio de Impacto Ambiental (presentado en paralelo a este documento)

Estudio de Inundabilidad del ámbito del Plan Especial de «Las Aletas» (presentado en paralelo a este documento).

Bases del Proyecto del Integración Paisajística (presentado en paralelo a este documento)

- Si bien el contenido normativo del presente PE queda definido por el conjunto de los documentos anteriormente citados, son la Normativa Urbanística, los Planos de Ordenación y las fichas urbanísticas, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, está deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

- El resto de los documentos del PE poseen un carácter fundamentalmente informativo, explicativo o justificativo.

Art. 1.6. Ajustes del contenido del PE en el proceso de tramitación.

Durante el proceso de tramitación del Plan Especial y en el proceso de información pública del mismo se han recibido: informes preceptivos y vinculantes, preceptivos, facultativos,

audiencias y alegaciones, habiéndose recogido en el presente documento para aprobación provisional aquellos ajustes y correcciones derivados de los mismos.

## 7.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### SECCIÓN 1: Ordenación y Calificación del Suelo.

#### Art. 2.1.1. Ordenación y calificación del Suelo.

- La ordenación y calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación O.1 Ordenación General y Usos.

- En dicho plano se definen:

- La estructura del ámbito del PE, con el Sistema Viario del mismo.

- La delimitación del ámbito en 4 Áreas Funcionales y de los Parques de Actividad o Zonas, en las que se van a desarrollar los usos y actividades específicas del PE de «Las Aletas», estructuradas por el Sistema Viario Estructurante y el Sistema Viario de Articulación Interior.

- Los Parques de Actividad que se desarrollan en cada Área Funcional.

- Las actividades y usos admisibles en cada Área Funcional, conforme a lo definido en el Título Tercero de las presentes normas urbanísticas del PE.

- La localización de las Dotaciones y Equipamientos y de los Espacios Libres.

- La estructura de canales de drenaje existentes a coordinar con la red de Espacios Libres.

Art. 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo.

- El resumen general y el cuadro detallado de las superficies resultantes de la Ordenación del suelo se reflejan en los cuadros siguientes:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL

	SUPERFICIE	%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	359,25	68,17%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS (AF-1, AF-2 y AF-3)	239,25	45,40%
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MEDIOAMBIENTALES (AF-4)	120,00	22,77%
SISTEMAS GENERALES	5,43	1,03%
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,57	0,87%
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,86	0,16%
SISTEMA VIARIO	51,62	9,80%
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	17,46	3,31%
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR	34,16	6,48%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	110,70	21,01%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	36,49	6,92%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	74,21	14,08%
TOTAL	527,00	100,00%

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES

ÁREAS FUNCIONALES	SUPERFICIE	%
	Has.	
AF-1 – ÁREA FUNCIONAL LOGÍSTICA INTERMODAL	158,90	30,15%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	96,86	18,38%
SISTEMAS GENERALES	0,00	0,00%
SISTEMA VIARIO	12,34	2,34%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	49,70	9,43%
AF-2 – ÁREA FUNCIONAL EMPRESARIAL, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	136,05	25,82%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	74,29	14,10%
SISTEMAS GENERALES	4,83	0,92%
SISTEMA VIARIO	27,38	5,20%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	29,55	5,61%
AF-3 – ÁREA FUNCIONAL PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO	112,05	21,26%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	68,10	12,92%
SISTEMAS GENERALES	0,60	0,11%
SISTEMA VIARIO	11,90	2,26%

ÁREAS FUNCIONALES	SUPERFICIE	%
	Has.	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	31,45	5,97%
AF-4 – ÁREA FUNCIONAL MEDIOAMBIENTAL	120,00	22,77%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	120,00	22,77%
TOTAL	527,00	100,00%

TABLA DE SUPERFICIES POR ÁREAS FUNCIONALES Y PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL
	Has.	Has.	%	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
AF-1 – ÁREA FUNCIONAL LOGÍSTICA INTERMODAL		158,90	30,15%	0,492154	476.700
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		96,86	18,38%	0,492154	476.700
TERMINAL INTERMODAL		10,88	2,06%	0,492154	53.546
TI	10,88		2,06%	0,492154	53.546
CENTRO LOGÍSTICO INTERMODAL		34,43	6,53%	0,492154	169.447
CLI-1	6,74		1,28%	0,492154	33.171
CLI-2	10,28		1,95%	0,492154	50.593
CLI-3	10,81		2,05%	0,492154	53.201
CLI-4	6,60		1,25%	0,492154	32.482
CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS		27,76	5,27%	0,492154	136.622
CTM-1	13,86		2,63%	0,492154	68.212
CTM-2	13,90		2,64%	0,492154	68.409
PARQUES LOGÍSTICOS		23,79	4,51%	0,492154	117.083
PL-1	11,92		2,26%	0,492154	58.665
PL-2	11,87		2,25%	0,492154	58.419
SISTEMAS GENERALES					
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA					
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL					
SISTEMA VIARIO		12,34	2,34%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE					
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		12,34	2,34%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIO VINCULANTE	12,34		2,34%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIO INDICATIVO					
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		49,70	9,43%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	12,19		2,31%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		37,5	7,12%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	21,02		3,99%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	16,49		3,13%		

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL
	Has.	Has.	%	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
AF-2 – ÁREA FUNCIONAL EMPRESARIAL, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		136,05	25,82%	0,40	544.200
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		74,29	14,10%	0,732535	544.200
PARQUES EMPRESARIALES		30,01	5,69%	0,732535	219.834
PE-1	13,34		2,53%	0,732535	97.720
PE-2	10,77		2,04%	0,732535	78.894
PE-3	5,90		1,12%	0,732535	43.220
PARQUE COMERCIAL-RECREATIVO		23,70	4,50%	0,732535	173.611
PCR-1	10,91		2,07%	0,732535	79.920
PCR-2	6,22		1,18%	0,732535	45.564
PRC-3	6,57		1,25%	0,732535	48.128
PARQUES DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS		18,77	3,56%	0,732535	137.497
PDE-1	8,54		1,62%	0,732535	62.558
PDE-2	10,23		1,94%	0,732535	74.938
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		1,81	0,34%	0,732535	13.259
CIS	1,81		0,34%	0,732535	13.259
SISTEMAS GENERALES		4,83	0,92%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,46		0,85%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,37		0,07%		
SISTEMA VIARIO		27,38	5,20%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	15,88		3,01%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		11,50	2,18%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	11,14		2,11%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,36		0,07%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		29,55	5,61%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	5,73		1,09%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		23,82	4,52%		

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Has.	Has.	%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	22,68		4,30%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	1,14		0,22%		
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Has.	Has.	%		
AF-3 – ÁREA FUNCIONAL PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO		112,05	21,26%	0,35	392.175
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		68,10	12,92%	0,575881	392.175
PARQUES CIENTÍFICOS-TECNOLÓGICOS		63,10	11,97%	0,575881	363.381
PT-1	6,74		1,28%	0,575881	38.0814
PT-2	9,13		1,73%	0,575881	52.578
PT-3	8,93		1,69%	0,575881	51.426
PT-4	9,00		1,71%	0,575881	51.829
PT-5	9,48		1,80%	0,575881	54.594
PT-6	9,49		1,80%	0,575881	54.651
PT-7	1,62		0,31%	0,575881	9.329
PT-8	8,71		1,65%	0,575881	50.159
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		5,00	0,95%	0,575881	28.794
CIS	5,00		0,95%	0,575881	28.794
SISTEMAS GENERALES		0,60	0,11%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	0,11		0,02%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,49		0,09%		
SISTEMA VIARIO		11,90	2,26%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	1,58		0,30%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		10,32	1,96%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	10,20		1,94%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,12		0,02%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		31,45	5,97%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE			3,52%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	18,57		2,44%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE		12,88	2,44%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	12,88				
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Has.	Has.	%		
AF-4 – ÁREA FUNCIONAL MEDIOAMBIENTAL		120,00	22,77%		
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		120,00	22,77%		
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MEDIOAMBIENTALES	120,00				
TOTAL	527,00		100,00%		

A continuación se incluyen los cuadros resumen, las superficies detalladas resultantes de la Ordenación distribuidas por Áreas Funcionales y la edificabilidad establecida para cada una de ellas:

#### RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁREAS FUNCIONALES

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Has.	Has.	%		
AF-1 – ÁREA FUNCIONAL LOGÍSTICA INTERMODAL		158,90	100,00%	0,492154	476.700
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		96,86	60,96%	0,492154	476.700
TERMINAL INTERMODAL		10,88	6,85%	0,492154	53.546
TI	10,88		8,00%	0,492154	53.546
CENTRO LOGÍSTICO INTERMODAL		34,43	25,31%	0,492154	169.447
CLI-1	6,74		4,95%	0,492154	33.171
CLI-2	10,28		7,56%	0,492154	50.593
CLI-3	10,81		7,95%	0,492154	53.201
CLI-4	6,60		4,85%	0,492154	32.482
CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS		27,76	20,40%	0,492154	136.622
CTM-1	13,86		10,19%	0,492154	68.212
CTM-2	13,90		10,22%	0,492154	68.409
PARQUES LOGÍSTICOS		23,79	17,49%	0,492154	117.083
PL-1	11,92		8,76%	0,492154	58.665
PL-2	11,87		8,72%	0,492154	58.419
SISTEMAS GENERALES					
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA					

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
	Has.	Has.	%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL					
SISTEMA VIARIO		12,34	7,77%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE					
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		12,34	9,07%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	12,34		9,07%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO					
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		49,70	31,28%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	12,19		8,96%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		37,51	27,57%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	21,02		15,45%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	16,49		12,12%		
Tabla resumen de superficies del AF-1 - Área Funcional Logístico Intermodal.					
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
	Has.	Has.	%		
AF-2 – ÁREA FUNCIONAL EMPRESARIAL, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		136,05	100,00%	0,40	544.200
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		74,29	54,60%	0,732535	544.200
PARQUES EMPRESARIALES		30,01	22,06%	0,732535	219.834
PE-1	13,34		9,81%	0,732535	97.720
PE-2	10,77		7,92%	0,732535	78.894
PE-3	5,90		4,34%	0,732535	43.220
PARQUE COMERCIAL-RECREATIVO		23,70	17,42%	0,732535	173.611
PCR-1	10,91		8,02%	0,732535	79.920
PCR-2	6,22		4,57%	0,732535	45.564
PCR-3	6,57		4,83%	0,732535	48.128
PARQUES DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS		18,77	13,80%	0,732535	137.497
PDE-1	8,54		6,28%	0,732535	62.558
PDE-2	10,23		7,52%	0,732535	74.938
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		1,81	1,33%	0,732535	13.259
CIS	1,81		1,33%	0,732535	13.259
SISTEMAS GENERALES		4,83	3,55%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,46		3,28%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,37		0,27%		
SISTEMA VIARIO		27,38	20,12%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	15,88		11,67%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		11,50	8,45%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	11,14		8,19%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,36		0,26%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		29,55	21,72%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	5,73		4,21%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		23,82	17,51%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	22,68		16,67%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	1,14		0,84%		
Tabla resumen de superficies del AF-2 – Área Funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos.					
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
	Has.	Has.	%		
AF-3 – ÁREA FUNCIONAL PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO		112,05	100,00%	0,35	392.175
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		68,10	60,78%	0,575881	392.175
PARQUES CIENTÍFICOS-TECNOLÓGICOS		63,10	56,31%	0,575881	363.381
PT-1	6,74		6,02%	0,575881	38.814
PT-2	9,13		8,15%	0,575881	52.578
PT-3	8,93		7,97%	0,575881	51.426
PT-4	9,00		8,03%	0,575881	51.829
PT-5	9,48		8,46%	0,575881	54.594
PT-6	9,49		8,47%	0,575881	54.651
PT-7	1,62		1,45%	0,575881	9.329
PT-8	8,71		7,77%	0,575881	50.159
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		5,00	4,46%	0,575881	28.794
CIS	5,00		4,46%	0,575881	28.794
SISTEMAS GENERALES		0,60	0,54%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	0,11		0,10%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,49		0,44%		
SISTEMA VIARIO		11,90	10,62%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	1,58		1,41%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		10,32	9,21%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	10,20		9,10%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,12		0,11%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		31,45	28,07%		

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Has.	Has.	%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE			16,57%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	18,57		11,49%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE		12,88	11,49%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	12,88				

Tabla resumen de superficies del AF-3 – Área Funcional Parque Científico-Tecnológico.

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Has.	Has.	%		
AF-4 – ÁREA FUNCIONAL MEDIOAMBIENTAL		120,00	100,00%		
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		120,00	100,00%		
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MEDIOAMBIENTALES	120,00				

Tabla resumen de superficies del AF-4 – Área Funcional Medioambiental.

#### Art. 2.1.3. Áreas Funcionales.

- Cada una de las Áreas en que se ha dividido este PE debido a su especialización funcional y de usos.

- Las Áreas Funcionales se delimitan en el plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos.

- Se establecen las siguientes Áreas Funcionales:

- AF-1, Área Funcional Logística Intermodal.
- AF-2, Área Funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos
- AF-3, Área Funcional Parque Científico-Tecnológico.
- AF-4, Área Funcional Medioambiental.

#### Art. 2.1.4. Sistemas Generales (vías pecuarias).

- Aunque el conjunto del ámbito de actuación es en sí mismo un Sistema General, se considera que las vías pecuarias cuyo trazado se ha previsto por el borde del ámbito, por su singularidad, constituyen un Sistema General específico dentro del conjunto.

- Se definen los siguientes Sistemas Generales:

• Sistema General Vía Pecuaria Colada de Machiche de la que se propone su reposición en este PE por el margen sur del ámbito de «Las Aletas», con un ancho mínimo establecido de 15 metros y una superficie total de 4,57 hectáreas.

• Sistema General Cañada Real Arcos a Puerto Real, que cruza el ámbito en su borde sureste, con una superficie total de 0,86 hectáreas.

#### CUADRO DE SUPERFICIES DE SISTEMAS GENERALES

	Has	%	%*
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,57	84,16%	0,87%
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,86	15,84%	0,16%
TOTAL	5,43	100,00%	1,03%

\* Respecto al total de la superficie del PE (527,00 Has)

- Las figuras complementarias de ordenación detallada y los proyectos de obras de urbanización que desarrollen el PE deberán tener en cuenta las condiciones ambientales establecidas para las vías pecuarias en la Declaración de Impacto Ambiental que figura como Anexo en este documento.

- La continuidad de las vías pecuarias se realizará aprovechando las infraestructuras de acceso previstas por este Plan Especial. Si fueran necesarias actuaciones adicionales, se realizarán por las Administraciones implicadas, mediante acuerdos o convenios.

#### Art. 2.1.5. Sistema Viario.

- El Sistema Viario (SV) queda definido en los planos de ordenación O.2. Ordenación Estructural y Pormenorizada y O.3 Estructura Viaria.

- Se definen los siguientes:

• Sistema Viario Estructurante (SVE), ejes esenciales que definen la estructura del PE dotando de accesibilidad a las distintas Áreas Funcionales y que conectan la actuación

con la red viaria territorial y municipal externa. Su sección viaria se encuentra definida en el Plano de Ordenación O.3.2 Secciones Transversales, en el que se fija su anchura total y elementos integrantes de la misma. No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las “bandas verdes” situadas en ambos márgenes, en las que se integran los canales de drenaje existentes. No se permitirán la ubicación de accesos a los Parques de Actividad, salvo desde el Eje de Conexión Local con Puerto Real, a través de las glorietas establecidas en la ordenación. Tiene una superficie total de 17,46 Has.

• Sistema Viario de Articulación Interior (SVAI), ejes viarios que articulan cada una de las Áreas Funcionales y que se desarrollan de manera independiente para cada una de ellas formando anillos de distribución interior. Se distinguen por este PE entre Vinculantes e Indicativos. Estos últimos podrán ser ejecutados o no según las necesidades existentes en el momento del desarrollo de su entorno inmediato (ver plano de ordenación O.1).

Los puntos de conexión con el SVE quedan fijados por este PE. Desde el SVAI se presta accesibilidad a los Parques de Actividad. Las secciones viarias se definen en el plano de ordenación O.3.3, en el que se fijan sus anchuras total y elementos integrantes de las mismas. No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las “bandas verdes” situadas en ambos márgenes. No se permitirán maniobras de atraque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del SVAI.

- El Sistema Viario tiene un carácter vinculante y deberán ejecutarse en conformidad con lo establecido en el presente Plan Especial. Únicamente se admitirán correcciones no sustanciales en los mismos debidas a necesidades técnicas surgidas de los Proyectos correspondientes, Proyecto de Urbanización o Proyectos de remodelación de enlaces necesarios para dotar de accesibilidad viaria a «Las Aletas».

- El Sistema Viario podrá ser ejecutado de manera directa, mediante proyecto de obras de urbanización, en concordancia con la ordenación establecida por este Plan Especial.

- En el Sistema Viario podrán contenerse aquellas otras infraestructuras, viarias o ferroviarias y redes de servicio necesarias para el total del ámbito de “Las Aletas”, siempre de manera justificada.

- El resumen general de superficies del Sistema Viario y sus porcentajes se incluyen en el cuadro siguiente:

#### CUADRO DE SUPERFICIES DE SISTEMA VIARIO

	Has	%	%*
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	17,46	33,82%	3,31%
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR	34,16	66,18%	6,49%
TOTAL	51,62	100,00%	9,80%

\* Respecto al total de la superficie del PE (527,00 Has)

Art. 2.1.6. Sistema de Espacios Libres.

- El Sistema de Espacios Libres (SEL) queda definido en los Planos de Ordenación O.1 Ordenación General y Usos y O.2 Ordenación Estructural y Pormenorizada.

- Se establecen las siguientes categorías:

- Sistema Espacios Libres Estructurante (SELE), escala medioambiental principal de «Las Aletas» que comprenden aquellos que están asociados al viario de alta capacidad y al ferrocarril que bordea el ámbito y la franja de protección del caño principal.

- Sistema Espacios Libres de Articulación Interior (SE-LAI), definida para la estructura verde del PE en la que se establecen los corredores verdes paisajísticos y medioambientales que enlazan con la estructura verde de primer orden, SELE, y que se establecen para cada una de las Áreas Funcionales.

Se distinguen por este PE entre Vinculantes o Indicativos. Estos últimos podrán ser ejecutados o no según las necesidades existentes en el momento del desarrollo de su entorno inmediato (ver plano de ordenación O.1).

- El Sistema de Espacios Libres tiene un carácter vinculante y deberán ejecutarse en conformidad con lo establecido en el presente Plan Especial. Únicamente se admitirán correcciones no sustanciales en los mismos debidas a necesidades técnicas surgidas de los Proyectos correspondientes, Proyecto de Obras de Urbanización o Proyectos de remodelación de enlaces necesarios para dotar de accesibilidad viaria a «Las Aletas».

- El Sistema de Espacios Libres podrá ser ejecutado de manera directa, mediante proyecto de obras de urbanización, en concordancia con la ordenación establecida por este Plan Especial.

- En el Sistema de Espacios Libres se integraran los canales de drenaje incluidos en la ordenación (ver plano de ordenación O.1).

- En el Sistema de Espacios Libres serán compatibles las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, abastecimiento, etc.) y sus correspondientes vías de acceso, incluyendo los accesos a las parcelas destinadas a servicios técnicos. En el Área Funcional Logística Intermodal (AF-1) serán compatibles, además, aquellas infraestructuras ferroviarias ligadas al propio desarrollo de la Terminal Intermodal y a los Parques de Actividad con accesibilidad ferroviaria.

- El resumen general de superficies del Sistema de Espacios Libres y sus porcentajes se incluyen en el cuadro siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

	Has	%	%*
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	36,49	32,96%	6,92%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	74,21	67,04%	14,08%
TOTAL	110,70	100,00%	21,00%

\* Respecto al total de la superficie del PE (527,00 Has)

El porcentaje de espacios libres propuesto es superior al previsto en el artículo 17.b. de la LOUA.

Art. 2.1.7. Parques de Actividad. Usos.

- Corresponde a cada una de las “piezas” de desarrollo establecidas por este Plan Especial en los que se agrupan y desarrollan los diferentes usos que se establecen en “Las Aletas”.

- Los Parques de Actividad se encuentran definidos en el plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos.

- El Plan Especial define 9 Parques de Actividad, en los que se agrupan los diferentes usos propuestos:

- Terminal Intermodal (TI).
- Centro Logístico Intermodal (CLI).
- Centro de Transportes de Mercancías (CTM).

- Parques Logísticos (PL).
- Parques Científico - Tecnológicos (PT).
- Centros Integrados de Servicios (CIS).
- Parques Empresariales (PE).
- Parques Dotacionales y de Equipamientos (PDE).
- Parque Comercial – Recreativo (PCR).

- Los usos que se establezcan en el Dominio Público Marítimo Terrestre deberán regularse por lo establecido en la Ley de Costas.

- Los usos que se establezcan en el Área de Reserva se regirán por lo establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros del 24 de abril de 2007, en la que se cita textualmente: «La reserva se constituye para el ejercicio por el Ministerio de Economía y Hacienda de sus competencias en materia de fomento y en ella podrán ubicarse los siguientes usos: Logístico, tecnológico, industria no contaminante de última generación, empresarial y de servicio a empresas, científico y servicios de apoyo a los anteriores. La reserva se constituye por tiempo indefinido».

- Se establecen las siguientes determinaciones:

- Accesibilidad a los Parques de Actividad, habrá de resolverse necesariamente desde el Sistema Viario de Articulación Interior, salvo los Parques contiguos al Viario de Conexión Sur (SVE), desarrollado entre el Eje Estructurante Este-Oeste y el Camino de “Las Canteras” en continuidad con Puerto Real, sobre los que sí podrán plantearse accesos.

- Conexiones a las redes de servicios, deberán quedar garantizadas todas sus conexiones desde el Sistema de Articulación Interior.

Art. 2.1.8. Dotaciones y Equipamientos.

- Dado el carácter singular de la actuación, que se configura en sí misma como un gran centro de servicios respecto al tejido industrial circundante, podemos distinguir dos tipos de equipamientos:

- Equipamientos específicos de las actividades del PE de «Las Aletas». (servicios no comerciales a trabajadores, conductores y usuarios, primeros auxilios, salas de reunión, centro de comunicaciones, vestuarios-aseos, guardería, etc.), tendrán su localización dentro de los Centros Integrados de Servicios (CIS).

- Equipamientos generales, comunes a toda actuación industrial, de carácter comercial, social y deportivo.

- Cada una de las Áreas Funcionales o Parques de Actividad podrán establecer sus propios equipamientos específicos, con un carácter más local, dentro de los usos compatibles establecidos para cada uno de ellos, hasta completar las reservas mínimas establecidas en el punto siguiente.

- Los equipamientos generales se distribuyen de tal manera en la ordenación global de «Las Aletas» que ocupan una posición centrada respecto a los usos, cuentan con la máxima accesibilidad desde la estructura viaria planteada y se encuentran coordinados y en conexión con la estructura de «corredores verdes» propuesta. Su localización figura en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Parque Dotacional y de Equipamientos (PDE-1), con una superficie total de 8,54 hectáreas.

- Parque Dotacional y de Equipamientos (PDE-2), con una superficie total de 10,23 hectáreas.

- La superficie total de dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural y social asciende a 138,77 has. (incluida el Área Funcional AF-4 Medioambiental destinada a usos de Espacios Libres y Equipamientos Medioambientales) lo cual supone el 26,33% del total del ámbito ordenado, superior a lo establecido en el artículo 17.b de la LOUA.

## Art. 2.1.9. Aparcamiento.

- Comprende los espacios destinados a aparcamiento de vehículos ligeros y pesados.

- No se permite estacionamiento en el Sistema Viario Estructurante y en el Sistema Viario de Articulación Interior, ejes viarios de articulación de cada una de las Áreas Funcionales, para dotar de la máxima funcionalidad a dichos viarios.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante «bolsas» de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- La reserva será la establecida en el artículo 17 de la LOUA: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos sea adecuada y suficiente para los usos a implantar dentro de cada uno de los Parques de Actividad.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en «bolsas» de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- En cumplimiento del artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup> (en superficies específicas dedicadas a aparcamiento).

- Del total de plazas de aparcamiento se reservará un 2%, como mínimo, destinadas a plazas adaptadas a usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,40 metros.

- Las plazas de estacionamiento de vehículos pesados será en concordancia con el tamaño de los mismos.

- Las plazas de estacionamiento habrán de fijarse en los Proyectos de ordenación de cada una de las Áreas Funcionales, de manera justificada y en cumplimiento de los ratios establecidos en los apartados anteriores.

## SECCIÓN 2: Normas de Subdivisión de las manzanas.

Art. 2.2.1. Viales interiores incluibles en el interior de los Parques de Actividad.

- Los viarios interiores de los Parques de Actividad son considerados como viario de uso restringido para los mismos por este Plan Especial.

- Los viales interiores de los Parques de Actividad, con servidumbre de uso público, corresponderán normalmente a las siguientes categorías:

- Viales interiores para tráfico de acceso a las parcelas: incluyendo aceras peatonales, aparcamiento de vehículos ligeros, acceso lateral de edificaciones, etc.

- Viales interiores para tráfico y maniobras de vehículos pesados: adaptadas a las necesidades de maniobrabilidad de los vehículos pesados, con aceras peatonales rebasables por estos, etc.

- El diseño definitivo de la sección del vial interior podrá ser fijado en los Proyectos de ordenación de cada una de las Áreas Funcionales, estableciendo la superficie de aparcamientos, calzadas, aceras peatonales, zonas de maniobra, áreas ajardinadas, etc.

- Las secciones contenidas en el plano de ordenación O.3.4. Para estos viarios tienen un carácter meramente indicativo, tanto en su anchura total como en las anchuras de aceras peatonales, aparcamiento de vehículos, calzadas, etc.

- El número de estacionamientos asociados al viario interior se definen en el artículo 2.1.9. de estas normas.

## SECCIÓN 3: Instrumentos de ordenación.

Art. 2.3.1. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada.

- El Plan Especial de «Las Aletas» establece la ordenación estructural del ámbito de actuación, siendo posible la actividad de ejecución de los elementos estructurantes y de articulación interior, mediante proyectos de obras de urbanización.

- En desarrollo del artículo 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía el Plan Especial concreta las figuras complementarias de ordenación detallada que son necesarias para la completa ejecución del mismo, así como el procedimiento para su aprobación y contenido.

- Para el Área Funcional-4 (AF-4). Medioambiental, se redactará un Plan Especial de Recuperación del Medio Natural, con el objeto establecido en el artículo 14.1.f. de la L.O.U.A. es decir, conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

- Dentro de las determinaciones del mismo podrá incluirse la protección específica del Molino de Mareas existente dentro del ámbito del mismo.

- El Plan Especial de Recuperación del Medio Natural, ajustará los límites físicos del Área Funcional al amojanamiento del dominio público marítimo-terrestre que realice el Organismo competente.

- De acuerdo con el 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la aprobación del Plan Especial de Recuperación del Medio Natural corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El Procedimiento para la aprobación del mismo se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 de la L.O.U.A.

- Para el Área Funcional -1 (AF-1) Logística Intermodal, el Área Funcional AF-2 Empresariales, Servicios, Dotaciones y Equipamientos y el AF-3 Parque Científico-Tecnológico se redactarán Proyectos de Ordenación cuyos respectivos ámbitos serán dichas Áreas Funcionales, con el objeto de establecer la ordenación detallada precisa que permita la ejecución completa de las mismas.

- Los Proyectos de Ordenación desarrollaran las directrices establecidas en el Plan Especial y ordenarán los Parques de Actividad que componen cada Área Funcional, pudiendo realizar alteraciones en la ordenación estructural establecida según lo dispuesto en el artículo 1.4, siempre que estos contribuyan a mejorar la funcionalidad del Área Funcional y no afecten negativamente al resto de sectores.

- Entre sus determinaciones los Proyectos de Ordenación incluirán las siguientes:

- El trazado y características del viario interior de cada Área Funcional, así como los enlaces con el viario estructural y de articulación interior definidos por el Plan Especial.

- La distribución de los usos pormenorizados y las edificabilidades previstas por el Plan Especial en las Áreas Funcionales dentro de cada Parque de Actividad.

- El trazado y características de las redes de infraestructuras, así como la conexión con las redes generales existentes o previstas en el Plan Especial, de tal forma que queden garantizados los suministros antes de la puesta en carga del Área Funcional correspondiente.

- De forma potestativa podrán incluir Ordenanzas de Edificación reguladoras de aspectos morfológicos y estéticos, con el objeto de completar la ordenación por ellos establecida, siempre que no alteren los parámetros de edificabilidad y usos establecidos en el Plan Especial.

- Los Proyectos de Ordenación en ningún caso pueden:
  - Modificar el uso del suelo, fuera de los límites establecidos en el Plan Especial.

- Incrementar la edificabilidad establecida para cada Área Funcional.

- Reducir el suelo previsto para los equipamientos o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

- Los Proyectos de Ordenación deben incorporar un Proyecto de Integración Paisajística, donde se justifique expresamente que la propuesta para el Área Funcional correspondiente se ajusta a las directrices planteadas en el documento de «Bases del Proyecto de Integración Paisajística» que acompaña a este Plan Especial.

- Los Proyectos de Ordenación deben incorporar un estudio predictivo de ruido, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, sobre las zonas residenciales más cercanas, así como sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre circundante, en especial sobre el Parque Natural Bahía de Cádiz. Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias para asegurar que se respetan lo establecido tanto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía como en 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.

- El Proyecto de Ordenación del Área Funcional -1 (AF-1) Logística Intermodal, podrá establecer el ámbito donde será de aplicación La Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Una vez aprobados los Proyectos de Ordenación, quedará establecida la ordenación detallada del Área Funcional correspondiente, siendo preciso modificar el Proyecto de Ordenación para cualquier variación que pretenda efectuarse sobre la misma.

- De acuerdo con el 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la aprobación de los Proyectos de Ordenación corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Ordenación se ajustará a las siguientes reglas:

- Inicio: De oficio, mediante Formulación del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a instancia propia o a solicitud del Consorcio como órgano gestor de la actuación.

- Aprobación inicial: Corresponde a la Consejería de Obras Públicas, quien someterá el documento a información pública por periodo de un mes, dará audiencia al municipio afectado y requerirá los informes sectoriales preceptivos según su legislación y el pronunciamiento de las entidades gestoras de los servicios públicos que correspondan.

- Aprobación provisional: Si del procedimiento anterior se deriva la necesidad de introducir modificaciones, estas se incluirán en el Proyecto de Ordenación, procediendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a su aprobación provisional. En este caso se requerirá a las administraciones que hallan emitido informe vinculante durante el trámite de aprobación inicial, para que en el plazo de un mes verifiquen o adapten el contenido de dicho informe.

- Aprobación definitiva: Tras el trámite de aprobación provisional, o una vez concluido el trámite de aprobación inicial sin necesidad de introducir modificaciones en el documento, el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a la vista del expediente, podrá optar por cualquiera de las decisiones contempladas en el artículo 33.2 de la L.O.U.A.

- Las figuras complementarias de ordenación detallada deberán justificar de forma expresa el cumplimiento de la Normativa Ambiental y de las condiciones que para ellos se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental.

#### SECCIÓN 4: Instrumentos de Ejecución.

##### Art. 2.4.1. Proyectos de obras de urbanización.

- Los Proyectos de obras de urbanización son proyectos realizados y ejecutados por la administración que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones establecidas por Plan Especial o por las figuras complementarias de ordenación detallada que lo desarrollan.

- En base a este Plan Especial podrán realizarse Proyectos de obras de urbanización, tanto en ejecución de los Sistemas Estructurantes como de los Sistemas de Articulación Interior.

- La aprobación definitiva de los Proyectos de obras de urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime.

- De acuerdo con los artículos 38.3.d) y 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la aprobación de los Proyectos de obras de urbanización corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Obras de Urbanización se ajustará a las siguientes reglas:

- Inicio: Mediante aprobación inicial por parte de la Consejería de Obras Públicas, a instancia propia o a solicitud del Consorcio como órgano gestor de la actuación.

- Solicitud de informes: Una vez aprobado inicialmente el Proyecto de Obras de Urbanización el órgano correspondiente de la Consejería de Obras Públicas, requerirá los informes sectoriales y el pronunciamiento de las entidades gestoras de los servicios públicos que correspondan, de tal forma que queden garantizados los servicios antes de la puesta en funcionamiento de la actuación.

- Aprobación definitiva: A la vista del procedimiento anterior el titular de la Consejería de Obras Públicas resolverá sobre la aprobación definitiva del documento.

- El contenido de los Proyectos de obras de urbanización se regulará conforme a los artículos 99 y 113 de la L.O.U.A.

- Los Proyectos de obras de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o edificación, y no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material. A tal fin, los Proyectos de obras de urbanización podrán ajustar y adaptar el viario, completando la definición realizada en el instrumento de planeamiento correspondiente, como consecuencia de los replanteos, de la adaptación a la topografía resultante o a la definición de las intersecciones.

- En cuanto al diseño y características de las redes de servicios, se tendrá en cuenta el desarrollo abierto y flexible de la actuación. En cualquier caso deberán resolverse los enlaces con las redes de infraestructuras existentes, estén o no incluidas dentro del ámbito de actuación, debiéndose garantizar la suficiencia de las mismas.

- De forma justificada, los Proyectos de obra de urbanización podrán variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en los Planos de Ordenación 0.1, 0.2 y 0.3 del PE, y la funcionalidad de la actuación así lo requiera.

- Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verdes limítrofes, de forma que no se produzca un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación progresiva del conjunto urbanizado.

- Para la ejecución de los Proyectos de Obras de Urbanización interior de los Parques Actividad será necesario haber ejecutado el viario principal estructurante que le proporciona acceso y las conexiones a las redes de servicio adecuadas para su correcta puesta en marcha.

- La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización de la misma (explanación, accesibilidad y servicios). Estas obras se englobarán dentro de los Proyectos de obras de edificación como obras complementarias de urbanización.

- Los Proyectos de obras de urbanización deberán justificar de forma expresa el cumplimiento de la Normativa Ambiental y de las condiciones que para ellos se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental que acompaña al Plan Especial.

#### Art. 2.4.2. Proyectos de obras de edificación.

- Los Proyectos de obras de edificación tendrán el ámbito definido en el correspondiente Proyecto de Ordenación y como mínimo en una parcela igual o superior a la mínima especificada en las condiciones particulares de la edificación correspondiente.

- La competencia para otorgar licencias urbanísticas, así como las autorizaciones de uso y apertura de las instalaciones corresponde al Ayuntamiento, según los procedimientos establecidos en sus Ordenanzas.

- La solicitud de licencia o autorización deberá ir acompañada de un informe favorable del Consorcio Aletas.

- Para las edificaciones promovidas por las Administraciones públicas se estará a lo establecido en los artículos 38.3.d) y 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en cuanto a las licencias y autorizaciones que se precisan para su construcción y puesta en funcionamiento.

- De acuerdo con los artículos 90.2.c) y 94 de la LOUA las Administraciones Públicas responsables del otorgamiento de las licencias y autorizaciones de las obras de edificación, podrán delegar la competencia que a ellas corresponde al Consorcio Aletas.

- Los Proyectos de obras de edificación deberán justificar de forma expresa el cumplimiento de la Normativa Ambiental y de las condiciones que para ellos se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental que acompaña al Plan Especial.

- Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes autorizaciones:

- Autorización de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.

- Autorización de funcionamiento o apertura propiamente dicha, en virtud de la cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad.

#### Art. 2.4.3. Criterios adicionales a las obras de urbanización y edificación.

- Los proyectos de obras de urbanización y los proyectos de obras de edificación deberán contemplar, a título orientativo y no vinculante, los siguientes criterios:

- El proyecto de urbanización y la actividad desarrollada deben ser compatibles con la sostenibilidad de gradientes del estuario y con su función esencial de absorción de gradientes inducidos por eventos extremos. Por otra parte su desarrollo deberá realizarse de forma gradual.

- Se considera necesario definir una red de canalizaciones en superficie en la zona de reserva que pueda absorber el agua de marea que potencialmente circule por la zona, una vez restaurado el caño, garantizándose el control y gestión adecuada de la red de drenaje de la actuación. A estos efectos, el proyecto de urbanización podrá incorporar el conocimiento y las más modernas técnicas aplicables a la hidrodinámica de los estuarios, así como los más eficaces sistemas de prevención de inundaciones y avenidas, y todos los sistemas de gestión de caudales, como compuertas, sistemas de bombeo u otros elementos para el adecuado control de las aguas.

- Evitar, en lo posible, grandes movimientos de tierras en las cimentaciones, con objeto de mantener los estratos del estuario.

- Los rellenos a realizar deberán emplear las técnicas necesarias para evitar la contaminación de suelos.

- Se recomienda tener especial cuidado en el diseño y ejecución de las redes de saneamiento, abastecimiento, etc. con objeto de evitar la posible contaminación de la marisma.

- Se recomienda contar con una cota de suelo que se corresponda con 0,50 metros sobre la pleamar + la marea meteorológica. No obstante el nivel a adoptar será el resultado de una optimización económica y ambiental por lo que, con objeto de evitar un excesivo volumen de relleno, se podrá prever la construcción de parapetos.

- Se recomienda analizar las magnitudes de la anchura en la base y los taludes de los diferentes caños y sistemas de drenaje, para que puedan satisfacer las condiciones necesarias de cara a asegurar la compatibilidad de una cierta recuperación funcional y ambiental del sistema a través de los caños, con las exigencias de gestión de las aguas en el ámbito de «Las Aletas».

#### Art. 2.4.4. Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y prestación de servicios que se precisen para la gestión y mantenimiento de las actuaciones contempladas en este Plan Especial, corresponde al Consorcio Aletas como órgano gestor de la misma.

### 7.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

#### SECCIÓN 1: AF-1 Área Funcional Logística Intermodal

##### Art. 3.1.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 1 Logística Intermodal (AF-1) se desarrollará en una superficie total de 158,90 Has ocupando el espacio este-noreste del ámbito de «Las Aletas».

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada al desarrollo de la actividad logística, la intermodalidad entre diferentes modos de transporte (carretera-ferrocarril o carretera-carretera) y al uso industrial.

##### Art. 3.1.2. Instrumento de desarrollo.

- El Área Funcional, AF-1 Logística Intermodal, se desarrollará mediante un Proyecto de Ordenación, según se define en el artículo 2.3.1 de la Normativa, el cual podrá establecer el ámbito donde será de aplicación la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las Áreas de Transportes de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- El Proyecto de Ordenación deberá tener en cuenta las condiciones que se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental, para el desarrollo del Área Funcional AF-1.

##### Art. 3.1.3. Edificabilidad.

- La edificabilidad fijada para esta área Funcional es de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, un total de 476.700 m<sup>2</sup> edificables.

- La edificabilidad podrá ser distribuida entre los diferentes Parques de Actividad contenidos en cada AF sin sobrepasar en ningún caso el límite fijado.

##### Art. 3.1.4. Parques de Actividad que integran el AF-1.

- La ordenación interior del Área Funcional (ver plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos) incorpora los siguientes Parques de Actividad:

- Centro de Transportes de Mercancías (27,76 Has): Parques de Actividad CTM-1 y CTM-2.

- Parques Logísticos (23,79 Has): Parques de Actividad PL-1 y PL-2.

- Centro Logístico Intermodal (34,43 Has): Parques de Actividad CLI-1, CLI-2, CLI-3 Y CLI-4.
- Terminal Intermodal (10,88 Has): Parque de Actividad TI.
- La ordenación interior de los Parques de Actividad se definirá en el Proyecto de ordenación que desarrolla el Área Funcional AF1.

#### Art. 3.1.5. Usos predominantes y compatibles.

##### a) Centro de Transportes de Mercancías.

- Son usos predominantes:
  - Será uso predominante el logístico, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
  - Será uso predominante el industrial no contaminante de última generación, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.
  - Será uso predominante el intermodal, que permita el trasbordo de mercancías (carretera-carretera).
  - Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:
    - Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
    - Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
    - Cafetería.
    - Oficina de explotación de las empresas.
    - Aparcamiento de vehículos pesados.
  - La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.
  - Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:
    - Residencial.
- b) Parques Logísticos.
- Son usos predominantes:
  - Será uso predominante el logístico, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
  - Será uso predominante el industrial no contaminante de última generación, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.
  - Será uso predominante el intermodal, que permita el trasbordo de mercancías (carretera-carretera).
  - Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:
    - Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
    - Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
    - Intermodal, incluyendo naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).
    - Ecoparques, actividad industrial de contenido medio-ambiental.
    - Cafetería.
    - Oficina de explotación de las empresas.
    - Aparcamiento de vehículos pesados.
  - La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.
  - Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:
    - Residencial.

##### c) Centro Logístico Intermodal.

- Son usos predominantes:
  - Será uso predominante el intermodal, incluyendo naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).
  - Será uso predominante el logístico, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
  - Será uso predominante el industrial no contaminante de última generación, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.
  - Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:
    - Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
    - Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
    - Cafetería.
    - Oficina de explotación de las empresas.
    - Aparcamiento de vehículos pesados.
  - Serán usos compatibles los establecidos para el Parque Logístico.
  - La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.
  - Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:
    - Residencial.
- d) Terminal Intermodal.
- Son usos predominantes:
  - Será uso predominante el ferroviario.
  - Terminal Intermodal ferroviaria.
  - Instalaciones, edificaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de viales y aparcamientos auxiliares a estos.
  - Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).
  - Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:
    - Será uso compatible el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
    - Será uso predominante el logístico, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.
    - Cafetería.
    - Oficina de explotación de las empresas.
    - Aparcamiento de vehículos pesados.
  - La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.
  - Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:
    - Residencial.

#### Art. 3.1.6. Actividades que desarrollan los usos del Área Funcional Logística Intermodal.

- a) Centro de Transporte de Mercancías.
- Empresas de almacenamiento y de gran distribución.
- Incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos. Distribución.
- Incluidas oficinas y servicios propios.
- Centro de seguridad de Mercancías.

- Especializado en el tratamiento de vehículos y mercancías peligrosas, de difícil ubicación en áreas de servicios generales o Parques Logísticos. Incluidas oficinas y servicios propios.

- Áreas de Servicios a personas y a vehículos.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otras empresas logísticas.

- Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- Centros logísticos de empresas industriales.

- Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

- Empresas de transformación y producción industrial.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otros usos.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

- b) Parques Logísticos.

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otras empresas logísticas.

- Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- Centros logísticos de empresas industriales.

- Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

- Empresas de transformación y producción industrial.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otros usos.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

- Ecoparques, actividades en que prima la implantación industrial de contenido ambiental, centradas en el reciclaje.

- Reciclaje y transformación de residuos. Empresas relacionadas con el medioambiente y la energía, o que utilizan sistemas de producción sostenibles.

- c) Centro Logístico Intermodal.

- Intermodalidad ferroviaria.

- Naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otras empresas logísticas.

- Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- Centros logísticos de empresas industriales.

- Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

- Empresas de transformación y producción industrial.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otros usos.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

- d) Terminal Intermodal.

- Intermodalidad.

- Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias.

- Naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

- Actividades auxiliares.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

Art. 3.1.7. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

- c) Las parcelas destinadas a "naves nido" podrán tener una parcelación menor con un mínimo de 200 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de parcela de 10 metros.

- d) El Parque de Actividad T1 constituirá preferiblemente un único ámbito dotado de accesibilidad ferroviaria, para la ejecución de la Terminal Intermodal.

- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.1.8. Directrices de desarrollo de los Parques de Actividades.

- El Proyecto de ordenación del Área Funcional podrá definir las condiciones de edificación y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada Parque de Actividades del ámbito del PE.

- Los Parques de Actividades podrán dividirse para su ejecución en varias manzanas.

- Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- Módulos de fachada principal.
- Módulos de fachada secundaria o testero.
- Módulos de esquina.

- Deberán cumplirse las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

- La ordenación de los Parques de Actividad CLI-1 y CLI-2 establecerá un retranqueo de al menos 100 metros desde la línea de ferrocarril, destinándose esta banda a Espacios Libres plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

- La ordenación del Parque de Actividad CLI-1, deberá respetar la vegetación de Tarajales existentes, creando un espacio verde para el mismo que lo integre en la ordenación interior del Parque (plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

Art. 3.1.9. Posición de la edificación.

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a 6 metros.

- En los Parques de Actividades afectados por servidumbres de redes de servicio existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las mismas.

- Las alineaciones de la edificación de los parques de actividad CLI-1 y CLI-2 estarán retranqueadas al menos 100 metros desde la línea de ferrocarril, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.8.

- La edificación en el Parque de Actividad CLI-1, deberá respetar la vegetación de Tarajales existentes, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.8.

Art. 3.1.10. Retranqueos y distancia entre los edificios.

- Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a los Parques de Actividades, y 4 m respecto a linderos.

- Además, estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección de la línea ferroviaria.

- La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

- Las parcelas destinadas a "naves nido" podrán estar alineadas con el viario desde el que se acceda a la parcela sin establecer un retranqueo mínimo.

- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición.

Art. 3.1.11. Ocupación.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 70 % en los Parques de Actividad: Centro de Transportes de Mercancías, Parques Logísticos y Centro Logístico Intermodal.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 % en el Parque de Actividad: Terminal Intermodal.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 25 % en los Parques de Actividad: Centro de Transportes de Mercancías, Parques Logísticos y Centro Logístico Intermodal.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 15 % en el Parque de Actividad: Terminal Intermodal.

Art. 3.1.12. Condiciones específicas de tramitación.

- Podrán tramitarse proyectos:

• Correspondientes a la totalidad de un Parque de Actividades o Manzana, desarrollable por fases.

• Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

• Edificaciones aisladas, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la Manzana correspondiente.

• Módulos adosables, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la Manzana en que se ubique.

- Cada Manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Art. 3.1.13. Altura máxima.

- Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la Supermanzana, manzana o parcela.

- Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie ocupada por la edificación sin necesidad de Proyecto Técnico. En el caso de requerirse un porcentaje superior será necesaria la redacción de un Proyecto Técnico justificativo.

Art. 3.1.14. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes.

- En el caso de parcelas con acceso desde viales a distinta altura se admitirá la construcción de dos plantas a distinta altura con acceso por viales independientes.

- Adicionalmente serán admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

- Altura de entreplanta: 2,50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Art. 3.1.15. Sótanos y semisótanos.

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.1.16. Superficie libre de parcela.

- Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

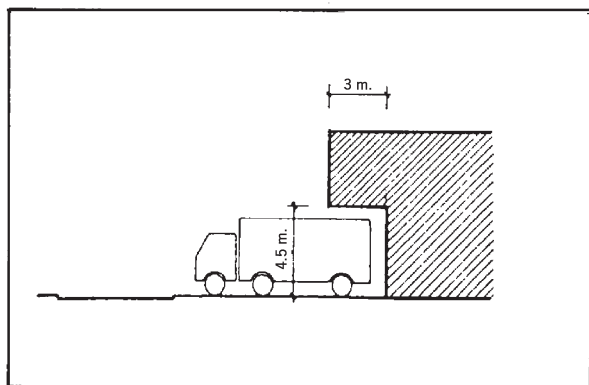
- La totalidad de la Manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.1.17. Vuelos y muelles.

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

**VUELOS ADMISIBLES**

Art. 3.1.18. Aparcamiento de vehículos ligeros.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante «bolsas» de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- La reserva será la establecida en el artículo 17 de la LOUA: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos sea adecuada y suficiente para los usos a implantar dentro de cada uno de los Parques de Actividad.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en «bolsas» de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.1.19. Condiciones estéticas.

- Cumplimiento de guías de diseño:

• El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Ordenación o de Edificación.

• La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

- Condiciones generales:

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

• Además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada Manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada Manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha Manzana.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de «Escape-rate»:

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

• En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

• Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 2: AF-2 Área Funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y equipamientos.

Art. 3.2.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 2 Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos (AF-2) se desarrollará en una superficie total de 136,05 Has ocupando el espacio sur - suroeste del ámbito de «Las Aletas».

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada al desarrollo de actividades Empresariales y Servicios, Dotaciones y Equipamientos con carácter territorial en el marco de la Bahía de Cádiz.

Art. 3.2.2. Edificabilidad.

- La edificabilidad fijada para esta área Funcional es de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, un total de 544.200 m<sup>2</sup> edificables.

- La edificabilidad podrá ser distribuida entre los diferentes Parques de Actividad contenidos en cada AF sin sobrepasar en ningún caso el límite fijado.

Art. 3.2.3. Parques de Actividad que integran el AF-2.

- La ordenación interior del Área Funcional (ver plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos) incorpora los siguientes Parques de Actividad:

• Parques Empresariales (30,01 Has): Parques de Actividad PE-1, PE-2 y PE-3.

• Parque Comercial - Recreativo (23,70 Has): Parques de Actividad PCR-1, PCR-2 Y PCR-3.

• Parques Dotacionales y de Equipamientos (18,77 Has): Parques de Actividad PDE-1 y PDE-2.

• Centro Integrado de Servicios (1,81 Has): Parque de Actividad CIS.

- La ordenación interior de los Parques de Actividad se definirá mediante el Proyecto de ordenación del Área Funcional.

- Los Parques Empresariales podrán clasificarse como Parques de Innovación Empresarial, de acuerdo con la Orden de 18 de septiembre de 2006, por la que se establece la calificación de los Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento y se crea el Registro Electrónico de Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento.

Art. 3.2.4. Usos predominantes y compatibles.

a) Parques Empresariales.

- Son usos predominantes:

• Usos Empresariales, con ciertos componentes de calidad ambiental y funcionalidad que los cualifican respecto a los polígonos industriales convencionales.

• Parques Empresariales.

• Oficinas, centros de convenciones y reuniones, etc.

• Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

• Empresarial con componentes terciario, como el comercio mayorista, que complementa igualmente la actividad logística e industrial propiamente dicha.

- Los usos compatibles serán los siguientes:

• Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

• Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

• Cafetería-restaurante.

• Oficina de explotación de las empresas.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

• Comercial (el contemplado en el Parque comercial Recreativo) sólo en aquellos que estén incluidos dentro del suelo patrimonial.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles de los Parques Empresariales los del Parque Comercial – Recreativo y los del Parque Dotacional y de Equipamientos.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

• En la superficie correspondiente al Dominio Público Marítimo-Terrestre de los Parques Empresariales PE-1, PE-2 Y PE-3 estarán prohibidos los usos Comerciales.

b) Parque Comercial – Recreativo.

- Son usos predominantes:

• Será uso predominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, comercio, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

• Superficies comerciales:

• Superficies comerciales temáticas.

• Parques de medianas superficies comerciales (bricolaje, textil, hogar, materiales de construcción, decoración, jardinería, mueble, locales de exposición o venta de vehículos, etc.).

• Centros Comerciales de gran superficie.

• Restauración y Hostelería, ocio, etc.

• Etc.

• Ocio y Recreo:

• Actividades lúdicas.

• Actividades culturales.

• Actividades ligadas al medioambiente.

• Etc.

- Los usos compatibles serán los siguientes:

• Oficinas.

• Servicios a empresas y a las personas.

• Dotaciones y Equipamientos.

• Servicios técnicos.

• Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

• Aparcamiento de Vehículos ligeros y/o pesados.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Parque Comercial – Recreativo los correspondientes a los Parques Empresariales.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

c) Parque Dotacional y de Equipamientos.

- Son usos predominantes:

• Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.

• Son usos predominantes los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.

- Los usos compatibles serán los siguientes:

• Cafetería.

• Servicios a las empresas y a las personas.

• Oficinas administrativas y servicios de apoyo.

• Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

• Aparcamiento de vehículos ligeros.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Parque dotacional y de Equipamientos los establecidos para el Parque Comercial – Recreativo.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

d) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Los usos predominantes y compatibles serán, en primer lugar, los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las Empresas. En segundo lugar, serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las personas, trabajadores, visitantes, transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios. En tercer lugar serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo. Entre todos ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Son usos predominantes:

• Oficinas.

• Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.

• Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.

• Recreativos.

• Garaje-aparcamiento.

• Almacenes.

• Suministro de carburantes.

• Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

• Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.

• Locales de exposición y venta de vehículos.

• Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.

• Restauración, comercio asociado, restauración y hostelería, oficinas administrativas, etc.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

• Dotaciones privadas.

• Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.

• Oficina de explotación de las empresas.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Centro Integrado de Servicios los correspondientes al Parque Científico-Tecnológico.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:
  - Residencial.

Art. 3.2.5. Actividades que desarrollan los usos del AF Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos.

a) Parques Empresariales.

- Actividades Empresariales.

• Aquellas actividades que se desarrollan en un espacio físico combinando el ofrecimiento de locales para oficinas y naves industriales, formación, asesoramiento y la prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de las PYMES de nueva creación, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

- Actividades Comerciales.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos comerciales establecidos en el art. 3.2.4. (solo en aquellos incluidos dentro del suelo patrimonial).

- Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

• Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

- Actividades auxiliares del transporte.

• Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- Otros usos de servicios de interés público y social.

• Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras y báscula.

- Aparcamiento de vehículos pesados.

• Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

b) Parque Comercial – Recreativo.

- Actividades Comerciales.

• Aquellos usos comerciales genéricos, incluyendo actividades de restauración, comercio minorista, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

• Comercio al por menor es sus distintas formas.

- Actividades de Ocio y Recreo.

• Espacios destinados al desarrollo de actividades lúdicas y recreativas, en parte asociadas a las dotaciones comerciales, culturales y servicios (restauración, cines, teatros, espectáculos, etc.) y en parte vinculadas al medio natural.

- Recintos Feriales.

• Espacios constituidos como «nuevos foros» donde personas, ideas, agentes económicos y empresas se reúnen. En ellos la tecnología, la innovación, las nuevas tendencias y los sectores económicos.

- Restauración.

• Edificación destinada a la restauración, cafetería y/o restaurante.

- Actividades Empresariales.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos empresariales establecidos en el art. 3.2.4.

- Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras.

c) Parques Dotacionales y de Equipamientos.

- Docente.

• Todas aquellas actividades relacionadas con la enseñanza y el aprendizaje.

- Asistencial.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos comerciales establecidos en el art. 3.2.4.

- Sociocultural.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos comerciales establecidos en el art. 3.2.4.

- Deportivo.

• Incluidos servicios auxiliares propios y oficinas.

- Actividades auxiliares de los anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

d) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Centro administrativo-lonja de contratación.

• Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

- Administración interior.

• Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

- Servicios públicos a las empresas instaladas en el Área Funcional y en el global del ámbito de «Las Aletas».

• Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.

- Servicios públicos básicos para los usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

• Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

- Actividades privadas de servicios personales.

• Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

- Comercio minorista para trabajadores y usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

• Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, vídeo-club, etc.

- Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

• Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

- Actividades auxiliares del transporte.

• Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- Otros usos de servicios de interés público y social.

• Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras y báscula.

- Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

• Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

Art. 3.2.6. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados en el Parque Comercial – Recreativo y en el Parque Dotacional y de Equipamientos. En el Parque Empresarial la parcela mínima edificable será de 1.000 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros, salvo en el Parque Empresarial que será de al menos 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.2.7. Directrices de desarrollo de los Parques de Actividades.

- El Proyecto de Ordenación del Área Funcional podrá definir las condiciones de edificación y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada Manzana del ámbito del PE.

- Los Parques de Actividades podrán dividirse para su ejecución en varias manzanas.

- Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- Módulos de fachada principal.
- Módulos de fachada secundaria o testero.
- Módulos de esquina.

- Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

- La ordenación del Parque de Actividad PCR-1 establecerá un retranqueo de al menos 100 metros desde la línea de ferrocarril, destinándose esta banda a Espacios Libres (plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

- La ordenación del Parque de Actividad PDE-1, deberá respetar el canal de drenaje existente, creando una banda verde para el mismo que lo integre en la ordenación interior del Parque (plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

Art. 3.2.8. Posición de la edificación.

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a 6 metros.

- Los Parques de Actividades afectados por servidumbres de redes de servicio existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las mismas.

- La edificación en el Parque de Actividad PCR-1, estará retranqueada al menos 100 metros de la línea de ferrocarril, conforme a lo establecido en el artículo 3.2.7.

- La edificación en el Parque de Actividad PDE-1, estará retranqueada respecto al canal de drenaje existente conforme a lo establecido en el artículo 3.2.7.

Art. 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios.

- Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior de Supermanzana, y 4 m respecto a linderos.

- Además estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la autopista y la carretera nacional.

- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

- Las edificaciones de la estación de servicio se situarán con un retranqueo mínimo de 4 m al límite exterior de la actuación.

Art. 3.2.10. Ocupación.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 50 % en el Parque Comercial – Recreativo y en el Parque

Dotacional y de Equipamientos y del 70 % en el Parque Empresarial.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 25 % en el Parque Comercial – Recreativo, en el Parque Dotacional y de Equipamientos y en el Parque Empresarial.

Art. 3.2.11. Condiciones específicas de tramitación.

- Podrán tramitarse proyectos:

• Correspondientes a la totalidad de un Parque de Actividad PE, desarrollable por fases.

• Correspondientes a la totalidad de una Manzana, definida en la ordenación de los Parques de Actividades.

• Correspondiente a una parcela que cumpla las condiciones del art. 3.2.6.

Art. 3.2.12. Altura máxima y número máximo de plantas.

- Altura máxima: 30 m a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos del PE (Parques Empresariales) y los que se establezcan en el PCR (Parques comerciales Recreativos). La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 25% de la superficie total del PE y del PCR. En el resto de las edificaciones, la altura máxima será de 15 m.

- Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre

- Número máximo de plantas: 10 plantas, en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo Comercial, hotel, etc.).

- Los demás elementos emblemáticos del Complejo (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura.

- Para los usos logísticos e industriales dentro de su grado de compatibilidad con los anteriores se aplicará lo definido en el artículo 3.2.12. para dichos usos.

Art. 3.2.13. Patios interiores.

- Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

- Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

Art. 3.2.14. Sótanos y semisótanos.

- Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo Comercial y hotel). y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

- Serán computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.2.15. Superficie libre de parcela.

- Su organización se fijará en el proyecto o Proyecto Técnico correspondiente.

- Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de servicios e instalaciones de infraestructuras (no computables a efectos de edificabilidad).

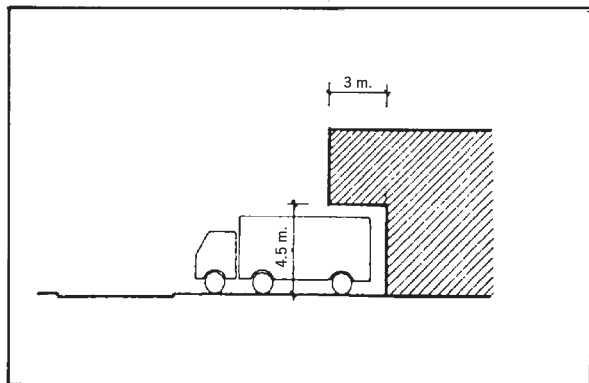
- Las Zonas o Manzanas que alberguen los usos emblemáticos del Complejo deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.2.16. Vuelos y muelles.

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



### VUELOS ADMISIBLES

#### Art. 3.2.17. Aparcamiento.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante "bolsas" de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- Será el establecido en el artículo 17 de la LOUA: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación urbanística completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en «bolsas» de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

#### Art. 3.2.18. Condiciones estéticas.

- Cumplimiento de guías de diseño:

• El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Ordenación o de Edificación.

• La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

- Condiciones generales:

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

• El cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada Manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada Manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha Manzana.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escapate":

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

• En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

• Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

### SECCIÓN 3: AF-3 Área Funcional Parque Científico-Tecnológico.

#### Art. 3.3.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 3 Parques Científico - Tecnológico (AF-3) se desarrollará en una superficie total de 112,05 Has ocupando el espacio este-sureste del ámbito de "Las Aletas".

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada a acoger el desarrollo del tercer Parque Científico-Tecnológico de Andalucía.

#### Art. 3.3.2. Edificabilidad.

- La edificabilidad fijada para esta área Funcional es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, un total de 392.175 m<sup>2</sup> edificables.

- La edificabilidad podrá ser distribuida entre los diferentes Parques de Actividad contenidos en cada AF sin sobrepasar en ningún caso el límite fijado.

#### Art. 3.3.3. Parques de Actividad que integran el AF-3.

- La ordenación interior del Área Funcional (ver plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos) incorpora los siguientes Parques de Actividad:

• Parque Científico-Tecnológico (63,10 Has): Parques de Actividad PT-1, PT-2, PT-3, PT-4, PT-5, PT-6, PT-7 Y PT-8.

• Centro Integrado de Servicios (5,00 Has): Parque de Actividad CIS.

- La ordenación interior de los Parques de Actividad podrán ser definida mediante Proyecto de Urbanización.

- Los Parques Científico-Tecnológicos podrán clasificarse, de acuerdo con la Orden de 18 de septiembre de 2006, por la que se establece la calificación de los Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento y se crea el Registro Electrónico de Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento.

Art. 3.3.4. Usos predominantes y compatibles.

a) Parque de Actividad: Parque Científico-Tecnológico.

- Son usos predominantes:

- Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+I).
- Uso Empresarial y Científico - Tecnológico.
- Científico - Tecnológico-Terciario.
- Actividades Industriales no contaminantes de última generación (con componente tecnológico).

• Oficinas en general.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Centro de Empresas Polivalente.
- Equipamientos vinculados a la Universidad y otras instituciones ligadas a la formación e investigación tecnológica.

• Dotacional privado.

• Industria de servicios.

• Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.

• Producción artesanal y oficios artísticos.

• Cafetería-restaurante.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

b) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Los usos predominantes y compatibles serán, en primer lugar, los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las Empresas. En segundo lugar, serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las personas, trabajadores, visitantes, transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios. En tercer lugar serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo. Entre todos ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Son usos predominantes:

• Oficinas.

• Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.

• Recreativos.

• Garaje-aparcamiento.

• Almacenes.

• Suministro de carburantes.

• Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

• Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.

• Locales de exposición y venta de vehículos.

• Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.

• Restauración, comercio asociado, restauración y hostelería, oficinas administrativas, etc.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

• Dotaciones privadas.

• Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.

• Oficina de explotación de las empresas.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Centro Integrado de Servicios los correspondientes al Parque Científico-Tecnológico.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

Art. 3.3.5. Actividades que desarrollan los usos del Área Funcional Científico-Tecnológico.

a) Parque de Actividad: Parque Científico-Tecnológico.

- Centro Administrativo y Financiero.

• Centro destinado a la dirección y gestión del Área Funcional o del Parque, además de su promoción. Alberga la implantación y gestión de las infraestructuras, especialmente de las de telecomunicaciones instaladas en el Área Funcional o en el Parque, y los servicios generales. Se ocupa de la transferencia de tecnología entre empresas, universidad-empresa o con cualquier otro organismo vinculado a I+D.

• Integra centros de información, ventas, gestión administrativa, técnica, asesoramiento, centro de cálculo, banco de datos, biblioteca, etc.

- Empresas de actividades de Investigación y Desarrollo (I+D).

• Empresas con marcado componente I+D, empresas centradas en la investigación y desarrollo, en el uso de tecnologías de la información y la comunicación, el empleo – en todo caso – de tecnologías limpias para montajes sofisticados de productos de alto nivel tecnológico, controles de calidad, servicios de ingeniería avanzada, centros de investigación, laboratorios, etc. incluidas oficinas y servicios propios.

- Sedes y actividades empresariales de alta calidad.

• Empresas que requieren un entorno de localización de alta calidad en conformidad al rango empresarial que ocupan en el mercado, donde la imagen de la firma comercial es capital en el desarrollo de su actividad. Búsqueda de la máxima integración medioambiental con el medio físico en el que se implantan.

- Centro de Empresas Polivalente.

• Incluyendo todos aquellos servicios comunes como salas de reuniones, auditorio, servicios generales e infraestructuras avanzadas, sala de exposiciones, sala de formación, etc.

- Centro de Incubadora de Empresas de Base Tecnológica.

• «Incubadoras» o «semilleros» de empresas de base tecnológica. Estructuras «base» para la creación e instalación de empresas, como paso previo a su implantación de manera autónoma en los Parques de Actividad, empresas «start-up» y «spin-off». Incluyendo todos aquellos espacios comunes, salones de actos y de reuniones, comedores, zonas de ocio, etc. que les prestan servicio y apoyo.

- Centros de Formación e Institutos de I+D+i

• Ligados a las actividades desarrolladas en el Parque Científico-Tecnológico, donde su principal objetivo sea la transferencia de conocimientos de información y tecnologías. Integra grupos de investigación, institutos, centros y empresas de diferentes entornos, para potenciar el intercambio de conocimiento entre los distintos profesionales, y los distintos ámbitos y estructuras del Parque Científico-Tecnológico.

- Equipamientos vinculados a la universidad.

• El vínculo de la actividad del Parque Científico-Tecnológico a la Universidad es vital para su desarrollo. Supone una fuente de mano de obra especializada de primer orden.

b) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Centro administrativo-lonja de contratación.

• Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

- Administración interior.

• Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

- Servicios públicos a las empresas instaladas en el Área Funcional y en el global del ámbito de «Las Aletas».

• Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.

- Servicios públicos básicos para los usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

- Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

- Actividades privadas de servicios personales.

- Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

- Comercio minorista para trabajadores y usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

- Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

- Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

- Actividades auxiliares del transporte.

- Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- Otros usos de servicios de interés público y social.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras y báscula.

- Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

Art. 3.3.6. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 2.500 metros cuadrados para los Parques Científico - Tecnológico y 1.000 metros cuadrados para el Centro Integrado de Servicios.

- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

- c) El Centro Integrado de Servicios constituirá preferiblemente un único ámbito dotado de buena accesibilidad viaria, para el desarrollo de sus funciones.

- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.3.7. Directrices de desarrollo de los Parques de Actividad.

- El Proyecto de Ordenación del Área Funcional podrá definir las condiciones de edificación y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada Manzana del ámbito del PE.

- Los Parques de Actividad podrán dividirse para su ejecución en varias manzanas.

- Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- Módulos de fachada principal.

- Módulos de fachada secundaria o testero.

- Módulos de esquina.

- Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

Art. 3.3.8. Posición de la edificación.

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a 6 metros.

- Los Parques de Actividad afectados por servidumbres de redes de servicio existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las mismas.

Art. 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios.

- Las alineaciones de fachadas de edificación tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a los Parques de Actividad, manzanas o parcelas, y 4 metros respecto a linderos.

- Además, estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección de la red viaria existente en el perímetro.

- La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición.

Art. 3.3.10. Ocupación.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 50% en el Parque Científico-Tecnológico y un 60% en el Centro Integrado de Servicios.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y acceso será del 25% en el Parque Científico-Tecnológico y un 30 % en el Centro Integrado de Servicios.

- La superficie mínima destinada a espacios ajardinados será el 25% de la parcela.

Art. 3.3.11. Condiciones específicas de tramitación.

- Podrán tramitarse proyectos:

- Correspondientes a la totalidad de un Parque de Actividad o Manzana, desarrollable por fases.

- Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

- Edificaciones aisladas, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Proyecto de Ordenación del Área Funcional.

- Módulos adosables, de características definidas en el Proyecto de ordenación del Área Funcional.

- Cada Manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Art. 3.3.12. Altura máxima.

- Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad del Parque de Actividad, Supermanzana, manzana o parcela.

- Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie ocupada por la edificación sin necesidad de Proyecto Técnico. En el caso de requerirse un porcentaje superior será necesaria la redacción de un Proyecto Técnico justificativo.

Art. 3.3.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes.

- En el caso de parcelas con acceso desde viales a distinta altura se admitirá la construcción de dos plantas a distinta altura con acceso por viales independientes.

- Adicionalmente serán admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

- Altura de entreplanta: 2,50 m (libre) mínimo.

**Art. 3.3.14. Sótanos y semisótanos.**

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

**Art. 3.3.15. Superficie libre de parcela.**

- Su organización se fijará en el proyecto o Proyecto de Ordenación correspondiente.

- Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

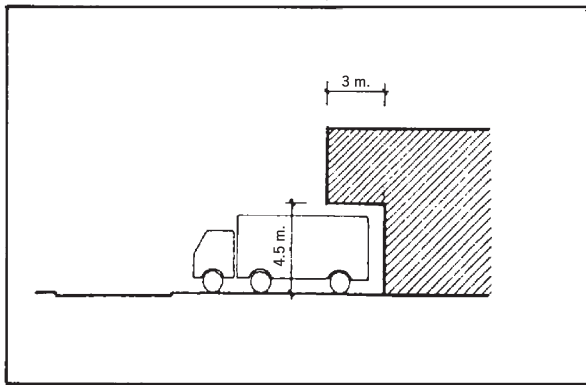
- La totalidad de la Manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

**Art. 3.3.16. Vuelos y muelles.**

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



**VUELOS ADMISIBLES**

**Art. 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros.**

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante "bolsas" de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- La reserva será la establecida en el artículo 17 de la L.O.U.A.: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos sea adecuada y suficiente para los usos a implantar dentro de cada uno de los Parques de Actividad.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en "bolsas" de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

**Art. 3.3.18. Condiciones estéticas.**

- Cumplimiento de guías de diseño:

• El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Ordenación o de Edificación.

• La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

- Condiciones generales:

• El tratamiento adecuado y de calidad en las urbanizaciones es un factor clave en el desarrollo e imagen de los Parques Científico - Tecnológicos. Por ello el Proyecto de Obras de Urbanización que se realicen sobre el Área Funcional tendrán especial cuidado en esta consideración.

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan una alta calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de un determinado Parque de Actividad.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de «Escaparaté»:

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

• En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

• Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

**SECCIÓN 4: AF-4 Área Funcional Medioambiental.**

**Art. 3.4.1. Ámbito del Área Funcional.**

- El Área Funcional 4 Medioambiental (AF-4) se desarrollará en una superficie total de 120,0 Has ocupando el espacio norte-noreste del ámbito de «Las Aletas».

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada a regenerar la Marisma y al desarrollo de actividades ligadas al medioambiente.

Art. 3.4.2. Instrumento de desarrollo.

El total del Área Funcional será desarrollada mediante un Plan Especial de Recuperación del Medio Natural, de conformidad con el artículo 2.3.1 de la normativa.

Art. 3.4.3. Edificabilidad.

- No se asigna Edificabilidad para este Área Funcional.

- Podrán desarrollarse los usos relacionados con el medio ambiente en cumplimiento del artículo 3.4.4. de este PE para su desarrollo y siempre que sean compatibles dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre por la Ley 22/1988 de Costas.

Art. 3.4.4. Usos predominantes y compatibles.

- Los Usos predominantes y compatibles serán fijados con mayor precisión por el Plan Especial de Restauración del Medio Natural.

- Son usos predominantes:

- Espacios Libres y Equipamientos Medioambientales.

- Son usos compatibles:

- Actividades de ocio, naturaleza y aprendizaje (paseos, rutas peatonales, rutas ecuestres, carriles bici, obras de land-art, relacionadas con actividades deportivas, aulas de la naturaleza, etc.).

- Actividades científicas y de investigación (centro de investigación de los ecosistemas y de la marisma, etc.).

- Los ligados a la regeneración de la marisma.

- Aquellas Dotaciones y Equipamientos compatibles con anteriores.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

- Industrial.
- Logístico.
- Residencial.

#### 7.4. TÍTULO CUARTO. NORMATIVA AMBIENTAL.

##### SECCIÓN 1: Declaración de Impacto Ambiental.

Art. 4.1.1. Declaración de Impacto Ambiental.

4.1.1.1. Objeto de la Declaración de Impacto Ambiental.

La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, establece en su artículo 11 la necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones públicas o privadas que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza y se hallen comprendidas en el anexo primero de dicha Ley.

De acuerdo a lo establecido en el art 25.2 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, la presente Declaración de Impacto Ambiental incorpora la correspondiente autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección del DPMT, para aquellas actividades y otras actuaciones que, incluidas en el Plan Especial se desarrollen sobre dicha franja de terreno.

La autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección del DPMT se tramita en base a lo establecido en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, el R.D. 1471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, así como el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre y de Uso en Zona de Servidumbre de Protección.

El presente Plan Especial se encuentra incluido en el punto 19 del Anexo I de la Ley 7/1994 y del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al suponer la transformación de suelo de más de 100 ha y no haberse sometido el planeamiento urbanístico que lo contempla al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se formula la presente Declaración de Impacto

Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 del Reglamento anteriormente citado.

En el Anexo I de la presente Declaración de Impacto Ambiental se describen las características básicas del programa, en el Anexo II resumen de las alegaciones ambientales presentadas y en el anexo III las principales incidencias ambientales y medidas correctoras más destacadas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

4.1.1.2. Tramitación.

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental se inició con la remisión a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, por la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, del Estudio de Impacto Ambiental, redactado por IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. y expediente administrativo relativo al Plan Especial de Interés Supramunicipal del área de actividades logísticas de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», T.m. de Puerto Real, en fecha 13 de agosto de 2007.

De acuerdo con lo establecido en el art. 18 de la Ley 7/1994, y los arts. 19 y 21 del Reglamento de EIA (Decreto 292/1995), el Estudio de Impacto Ambiental se sometió al trámite de información pública mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 159, de fecha 13 de agosto de 2007 y Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Puerto Real, ampliándose el plazo de exposición pública mediante Resolución de 2 de octubre de 2007 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y transporte de Andalucía.

Durante el período de información pública se han presentado alegaciones ambientales por parte de Dehesa Norte, S.A., Hermanas Derqui García, Greenpeace, Ecologistas en Acción y www/Adena y Grupo Municipal Los Verdes de Andalucía en Puerto Real según consta en el certificado expedido por la Directora General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 12 de noviembre de 2007.

En fecha 12 de diciembre de 2007 se solicita informe preceptivo a la Demarcación de Costas en Andalucía Atlántico de acuerdo a lo establecido en el art. 11.2 del Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre y de Uso en Zona de Servidumbre de Protección, remitiéndose el mismo en fecha 17 de diciembre de 2007.

4.1.1.3. Condicionado de la Declaración De Impacto Ambiental.

Las condiciones ambientales a las que queda sujeto el Plan Especial de Interés Supramunicipal del área de actividades logísticas de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», T.m. de Puerto Real serán las que vienen recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental y las que se relacionan a continuación:

#### PATRIMONIO Y VÍAS PECUARIAS.

1. Se encuentran afectadas por el Plan Especial las siguientes vías pecuarias:

a) VP núm. 8 «Colada de Machiche al cementerio», clasificada por O.M. de 29 de agosto de 1951, con una anchura de 15 m y con deslinde realizado y aprobado por Resolución de 3 de abril de 2006 (BOJA 2.5.2006).

b) VP núm. 17 «Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado», clasificada por O.M. de 29 de agosto de 1951, con una anchura de 75,22 m y con el deslinde realizado y aprobado, incluido el «Descansadero de Machiche», por Resolución de 26 de octubre de 2006 (BOJA 28.11.2006).

La propuesta de trazado alternativo presentado para la Colada de Machiche al Cementerio se considera aceptable

siempre que se concrete la misma en cuanto a anchura e integridad superficial en relación con el trazado actual.

2. El Plan Especial deberá presentar soluciones al objeto de permitir la plena conexión entre las vías pecuarias afectadas directamente por el ámbito de actuación y el resto de la red de vías pecuarias del término municipal. Estas conexiones se deberán concretar en:

a) Conexión Oeste: se debe posibilitar la unión del trazado alternativo propuesto para la Colada de Machiche al cementerio, mediante un paso a distinto nivel, con la Vía Verde situada al otro lado de la vía del tren y la Autorvía CA-32, a través del cual se llegaría a conectar con la Cañada Real de Matagorda.

b) Conexión Sur: se debe facilitar la unión del trazado alternativo propuesto para la Colada de Machiche al cementerio, mediante un paso a distinto nivel que salve la autopista AP-4, con el Parque de las Canteras. A través del mismo se debe conectar con la parte sur de la Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado y posteriormente con el Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando.

c) Conexión este: Se debe dar continuidad a la Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado mediante un paso a distinto nivel que cruce la carretera N-IV y permita llegar a la Dehesa de las Yeguas a través de la Cañada Real.

3. Los trazados de las vías pecuarias deberán permanecer expeditos y libres de construcciones, de forma que se permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Los trazados alternativos que se propongan tendrán que mantener, además de lo anterior, la integridad superficial e idoneidad de los itinerarios.

4. Cualquier actuación contemplada en una vía pecuaria, tales como accesos, redes eléctricas, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, alumbrado, etc deberá ser previamente informada por esta Delegación Provincial y, en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen a alguna vía pecuaria, deberá tramitarse expediente de ocupación o de usos compatibles, según corresponda.

#### MEDIDAS DE PROTECCION Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS DE CARÁCTER GENERAL

Usos.

5. El Área Funcional 1 "Logística Intermodal" se ubica limítrofe al área Funcional 4 "Medio Ambiental". En la ordenación propuesta para el AF-1 se establece que "se podrá compensar edificabilidad entre parques de actividad en el conjunto de una misma área funcional debiendo justificarse adecuadamente".

Dado que dicho AF-1 limita con los espacios de mayor valor ambiental del Plan Especial a los cuales el propio Estudio de Impacto Ambiental, presentado por el promotor, otorgan una calidad ambiental muy alta (UAH núm. 3) y alta (UAH núm. 4), deberán extremarse las medidas al objeto de minimizar los posibles impactos ambientales que puedan producirse sobre dichos espacios como consecuencia de la ordenación del AF-1.

Para ello, deberá evitarse que la compensación de volúmenes pueda dar lugar a la acumulación de los mismos en los parques de actividad más cercanos al AF-1, por lo que debe contemplarse el desarrollo de un «gradiente de intensidad de usos», similar al esbozado en el Plan Especial para el AF-3, ubicando los usos con menos densidad de edificación y menor capacidad de producir potenciales impactos ambientales, en las zonas más próximas al AF-4 «Medio ambiental»,

6. El Plan Especial contempla en la ordenación propuesta para el área funcional AF-3 el desarrollo de un «gradiente de intensidad de los usos», ubicando los usos con menor densi-

dad de edificación en conexión directa con el corredor verde y paisajístico de borde.

En este sentido, dado que la citada Área Funcional limita con el área funcional AF-4 Medio Ambiental, deberá igualmente llevarse a cabo una ordenación del AF-3 en función de los objetivos del Plan Especial de Recuperación del Medio Natural planteado en el AF-4. Por tanto, el Plan Especial debe llevar a cabo una ordenación del AF-3 en el que los parques de actividad con mayor capacidad de producir impactos sobre el medio ambiente se ubiquen en las zonas más alejadas del área funcional medio ambiental.

7. El área funcional AF-4 Medio Ambiental tiene como objeto la recuperación y regeneración del espacio marismeno, para lo que se establece el desarrollo del Plan Especial de Recuperación del Medio Natural. No obstante lo anterior, el Plan Especial debe concretar las condiciones de instalación de las actividades compatibles (alturas, superficies máximas de ocupación...), las cuales deberán estar ligadas a los ecosistemas marismenos. En cualquier modo, caso de ubicarse edificaciones o instalaciones compatibles en este espacio, deberá localizarse una zona para las mismas, lo más cercano posible a las Áreas Funcionales AF-1 y AF-2, evitando la proliferación de actuaciones a modo de «islas» al objeto de asegurar la integridad de los espacios a regenerar. Los usos contemplados en esta área funcional se regirán por lo establecido en la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas.

8. Para desarrollar el área funcional AF-4 Medio Ambiental, se establece en su propio instrumento urbanístico de ordenación, el desarrollo posterior de un Plan Especial de Recuperación del Medio Natural. Esta zona en concreto, será ampliamente debatida por un Comité de Expertos que abordará todas las soluciones y actuaciones necesarias para la recuperación ambiental de estas 120 Ha. En este sentido se valorará la posibilidad de la reutilización de las aguas no contaminadas que procedan de los terrenos colindantes para su uso y la generación de hábitats de mayor biodiversidad, creando distintos niveles de inundación. Se planteará el restablecimiento de los procesos y funciones ecológicas típicas de la marisma manteniendo un sistema autosuficiente permitiendo la entrada de mareas mediante canales de comunicación. El futuro Plan de Restauración habrá de contar con un plan de vigilancia y seguimiento de las actuaciones llevadas a cabo, comparando resultados y datos con las marismas naturales próximas.

Vegetación y paisaje.

9. Las condiciones estéticas contempladas en el art. 3.2.18 de la Normativa Urbanística deberán ser de aplicación no sólo al AF-2, Área Funcional Empresarial, servicios, dotaciones y equipamientos, sino a las restantes áreas funcionales que conforman el Plan Especial.

10. En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

11. En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del organismo competente, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

12. El Plan Especial propone la creación de pasillos o corredores infraestructurales y paisajísticos insertos en la estructura del ámbito. Estos pasillos, articulados con las bandas verdes perimetrales de protección de infraestructuras de comunicación, serán forestados con especies adaptadas a las características climáticas y de los terrenos sobre las que serán

introducidas. En ningún caso se introducirán especies exóticas o invasoras. Debido a la cercanía de estos terrenos a parcelas con presencia de camaleón *Chamaeleo chamaeleon*, se propone que para conseguir la conectividad de los terrenos, al menos el anillo verde perimetral de las estructuras, presentará adaptaciones para el desplazamiento a través de los mismos y deberá conectar con los trazados de las vías pecuarias existentes.

13. Las actuaciones que se desarrollen en el Plan Especial deberán integrarse paisajísticamente en el entorno circundante. Para ello, se elaborará un único estudio que explicitará los criterios paisajísticos globales y de cada área funcional que deben cumplir los proyectos de actuación.

Movilidad.

14. La propuesta contemplada conllevará un importante incremento del número de desplazamientos dentro del término municipal y del propio ámbito del Plan Especial. Por ello, al objeto de favorecer la movilidad en transporte no motorizado, el Plan deberá establecer una red de vías para bicicletas que permita la comunicación por este medio entre los distintos ámbitos del Plan Especial y de este con el núcleo urbano de Puerto Real y el Campus universitario del Río San Pedro, de acuerdo a los principios del Plan Andaluz de Medio Ambiente y el Programa Ciudad 21 de potenciar los viarios verdes para transporte no motorizado.

15. El Plan Especial debe contemplar y asegurar la conectividad y accesibilidad al transporte público, al objeto de favorecer el establecimiento de una alternativa al transporte privado por carretera para los trayectos de ámbito comarcal y local. En este sentido, los accesos al polígono deberán contar con carriles bici y sendas peatonales, las cuales deberán asegurar la conexión con las vías pecuarias existentes en la zona.

Ciclo del agua.

16. La ubicación de un punto de vertido de la EDAR en el río San Pedro podría suponer afecciones sobre el Parque Natural de la Bahía de Cádiz, Lugar de Importancia Comunitaria (Código ES0000140), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) e incluida en la lista de humedales de importancia internacional del Convenio Ramsar. Por ello, se deberán minimizar los efectos negativos sobre las especies de fauna presentes en dicha área, y citadas en la ZEPA y LIC Parque Natural Bahía de Cádiz, limítrofe con la misma. Todo ello al objeto de garantizar la no afección a los valores ecológicos, así como la integridad del lugar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.3. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad, mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestres.

La EDAR, que se someterá al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada prevista en la Ley 7/2007 de 9 de julio de GICA se diseñará de modo que posibilite, como opción prioritaria, la reutilización de las aguas tratadas para riego, usos ecológicos, mantenimiento de zonas húmedas, etc; aplicará las mejores técnicas disponibles y dispondrá, además de sistemas convencionales de tratamiento, otros para eliminación de nutrientes, metales, y contaminantes específicos, así como un sistema de desinfección adecuado. Previamente a su conexión a la red general del polígono, las instalaciones ubicadas en el ámbito del Plan Especial deberán someter sus aguas residuales al pretratamiento adecuado de modo que, estas aguas pretratadas, puedan ser sometidas en la EDAR general a los tratamientos definitivos que permitan el cumplimiento de los objetivos y condiciones antes citados; a tal efecto, el proyecto de la EDAR incorporará una ordenanza reguladora de las condiciones a cumplir por los vertidos de las futuras actividades, para su conexión al alcantarillado general del Plan Especial, así como de los mecanismos para vigilancia y control de su cumplimiento.

Las aguas no reutilizadas serán vertidas en el entorno de la actual depuradora del municipio de Puerto Real, en el

punto concreto que resulte del estudio que deberá realizarse al respecto. A tal efecto, se podrá estudiar la mejora y redimensionado de la actual conducción de vertido de la depuradora para uso conjunto de ambos vertidos y mayor dilución de los mismos.

17. La red de saneamiento deberá disponer los medios adecuados para llevar a cabo la segregación de las aguas pluviales limpias de las contaminadas, estableciendo mecanismos para evitar el vertido de aguas pluviales contaminadas al río San Pedro.

18. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

19. Se debe llevar a cabo un estudio de inundabilidad del espacio ocupado por el Plan Especial. Dicho estudio deberá analizar las afecciones sobre el polígono como consecuencia de eventos extremos, así como contemplar la hipótesis de retirada de la corta del río San Pedro, estableciendo medidas de prevención de inundaciones.

Residuos y suelos contaminados.

20. En la zona AF-1, Logística Intermodal, deberá contemplarse el diseño de un espacio especialmente habilitado para la llegada de mercancías de carácter tóxicas o peligrosas la cual deberá contemplar todas las medidas ambientales y de seguridad necesarias para evitar afección al medio ambiente y a la seguridad de las personas.

En este sentido, deberá estarse a lo dispuesto en el Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias.

21. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Dadas las dimensiones superficiales del Plan Especial, y al objeto de facilitar la gestión de los residuos generados, deberá ubicarse en el ámbito del mismo un Centro de Acondicionamiento, Separación e Intercambio para el tratamiento de los residuos generados.

22. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

23. De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento Normativo deberá incorporar la obligación de los titulares de derechos de usos sobre suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

Contaminación atmosférica.

24. El área de actividades logísticas contempla la ubicación de un Centro Logístico Intermodal, en el cual se pueden

contener grandes áreas o campos de almacenamiento de vehículos, acopio de materiales, graneles, rocas, etc. En este sentido, caso de contemplarse zona para el almacenamiento de graneles deberá llevarse a cabo en superficies cubiertas, al objeto de evitar la dispersión de partículas, especialmente en situaciones de vientos fuertes. Del mismo modo toda actividad de manipulación de este tipo de mercancías deberá hacerse mediante medios mecánicos que aseguren la no dispersión de partículas a la atmósfera a fin de evitar los impactos que dicha actividad pueda generar sobre los espacios naturales colindantes.

Se evitará la instalación de industrias de alto potencial contaminante, tanto para prevenir efectos no deseables a la población, dada la cercanía del área a núcleo urbano, como para evitar afecciones negativas sobre los valores ecológicos de la ZEPA y LIC Parque Natural Bahía de Cádiz, limítrofe con el área.

25. Dada la especial ubicación del Plan Especial, contiguo al Parque Natural de la Bahía de Cádiz, deben establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, los proyectos de ejecución de las áreas funcionales deben analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Contaminación acústica.

26. Los proyectos de ejecución de los parques de actividad deben incorporar un estudio predictivo de ruido, realizado por Empresa Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, sobre las zonas residenciales más cercanas, así como sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre circundante, en especial sobre el Parque Natural Bahía de Cádiz.

Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias, que tendrán carácter vinculante, para asegurar que se respetan lo establecido tanto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía como en 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.

Autorización Uso Zona de Servidumbre de Protección DPMT.

27. Se autorizan, a los efectos previstos en el artículo 26 de la Ley 22/1988 de Costas, los usos previstos por el Plan Especial en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. Dicha autorización no exime a su titular de la obtención de otras autorizaciones legalmente procedentes. El uso autorizado será conforme a lo definido en el Plan Especial y a lo establecido en la presente declaración.

Medidas generales.

28. Toda actividad que se instale en el Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», deberá incorporar las mejores técnicas disponibles, al objeto de minimizar los posibles impactos ambientales que su actividad pueda producir tanto sobre el ámbito de Las Aletas, como sobre los terrenos colindantes y catalogados como Lugar de Importancia Comunitaria: P.N. de la Bahía de Cádiz (Código ES0000140) y Sado del San Pedro (Código ES6120027).

En todo caso, las actividades que pretendan instalarse en esta área, acreditarán previamente a su implantación que los efectos sinérgicos y acumulativos no comportan afección apreciable, directa o indirecta, sobre la ZEPA y LIC Parque na-

tural Bahía de Cádiz, en virtud de lo dispuesto en el art. 6.3 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

A tal efecto, dichas actividades aportarán, en el trámite de prevención que le corresponda, un análisis ambiental del estado preoperacional y una previsión de los efectos acumulativos tras su futura implantación y puesta en marcha.

Otro tipo de actuaciones no sujetas a trámite preventivo quedarán sujetas a lo dispuesto en el art. 27.1.d de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

29. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial de Las Aletas deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas deberá tener en consideración los principios de la arquitectura bioclimática, debiendo ubicarse placas fotovoltaicas u otras fuentes de energía renovables en todas las edificaciones que se ubiquen en el ámbito del Plan Especial.

30. Dado que junto al trazado alternativo propuesto para la vía pecuaria discurre una línea eléctrica de 133 Kv se recomienda estudio del posible soterramiento de la línea misma, al objeto de evitar molestias a los usuarios de la vía pecuaria.

31. El Documento Normativo deberá recoger que todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas tanto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental como en la Evaluación de Impacto Ambiental que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización lo hagan con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Por ello, aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

32. El documento de planeamiento deberá exigir a los contratistas que el origen del material de préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas deberán proceder de explotaciones legalizadas.

33. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

34. Los escombros y restos de obra que se produzcan como consecuencia de las actividades que se desarrollen en el Parque Empresarial deberán ser tratados de acuerdo a los principios de valorización, fomento del reciclaje y reutilización, y eliminación de los depósitos incontrolados, establecidos en el Decreto 218 de 26 de octubre de 1999 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía, así como al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz, aprobado el 10 de febrero de 2000.

35. Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

#### PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

1. Deberá implantarse en el ámbito del Plan Especial un sistema de vigilancia al objeto de controlar las mercancías peligrosas que en cada momento se encuentren almacenadas en régimen de tránsito en las zonas habilitadas para ello, o que se dirijan y/o procedan de instalaciones ubicadas en el área

de actividades logísticas. Dicho sistema de vigilancia deberá arbitrar las medidas necesarias para asegurar un tránsito de las mismas, de forma segura, por el polígono.

2. Asimismo, el Programa de Vigilancia Ambiental contemplará los mecanismos de control y seguimiento necesarios para evitar la superación de los valores límites de emisiones de las distintas actividades e industrias que se implanten, al objeto de garantizar la no afección a los hábitat y especies presentes en la ZEPA y LIC Parque Natural Bahía de Cádiz, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

3. Cualquier modificación del Plan Especial, que implique la alteración de alguna de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, a los efectos oportunos.

## SECCIÓN 2: Normativa Ambiental del Plan Especial.

### Art. 4.2.1. Plan de Vigilancia Ambiental.

a) Los Proyectos de Obras de Urbanización deberán establecer un programa de vigilancia ambiental.

b) Las obras a realizar se llevarán a cabo conforme a los principios de gestión ambiental del reglamento EMAS (Reglamento CEE núm. 1836/1993 llamado Sistema Comunitario de Ecogestión y Ecoauditoría) o normas ISO 14000, siendo éste un condicionante de cara a la adjudicación de las obras.

c) En cualquier caso, previo al inicio de las obras, se realizará por parte de un equipo técnico especializado en la materia un Plan de Vigilancia Ambiental, según Art. 4.10, para establecer el sistema de control que se llevará a cabo en el seguimiento de la evolución de las alteraciones ambientales inducidas en las distintas fases del proyecto, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación.

d) Deberá implantarse un sistema de vigilancia al objeto de controlar las mercancías peligrosas que en cada momento se encuentren almacenadas en régimen de tránsito en las zonas habilitadas para ello, o que se dirijan y/o procedan de instalaciones ubicadas en el área de actividades logísticas. Dicho sistema de vigilancia deberá arbitrar las medidas necesarias para asegurar un tránsito de las mismas, de forma segura, por el ámbito del Plan Especial.

### Art. 4.2.2. Medidas Correctoras.

a) Al final de la fase constructiva, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones auxiliares, extracción de préstamos y vertederos, la reutilización de la tierra vegetal de la zona de obras y el mantenimiento de los cursos de agua afectados, por parte de un equipo técnico especializado en la materia.

b) Se procederá a consolidar los taludes de las diferentes plataformas mediante tratamientos de revegetación con especies autóctonas (aporte de tierra vegetal, siembra y plantaciones).

c) Se tratará de plantaciones permanentes, puesto que el fin que se persigue es estabilizar la morfología antropizada de los terraplenes y su integración en el paisaje.

d) Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Durante los dos primeros años se realizarán actuaciones de mantenimiento, reponiendo los elementos de la revegetación que haya podido arrastrar la lluvia.

### Art. 4.2.3. Sistema Hidrogeológico y de Vertidos.

a) Se garantizará que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente de las instalaciones más contaminadas durante la fase de obra (Plantas de hormigonado, asfaltado, machaqueo, etc.).

b) Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.

c) La red de saneamiento de las aguas se establece separativa, configurando redes independientes para las aguas pluviales y las fecales. Para dicha red se establecen las siguientes determinaciones:

- La red de Saneamiento de fecales, como figura en el apartado 6.3.2. Del capítulo 6 del PE, será conducida hasta el punto de conexión con la nueva EDAR propuesta, que será de ciclo terciario para el aprovechamiento del agua para riego, sin verter al río San Pedro y garantizándose mediante un sistema de seguridad, un tanque de acumulación de vertidos y un colector de emergencia conectado a la red existente de Puerto Real o a la Depuradora del Trocadero.

- La red de Evacuación de aguas Pluviales, vierte a los canales de drenaje existentes y desde estos al Río San Pedro. La red de saneamiento deberá disponer los medios adecuados para llevar a cabo la disgregación de las aguas pluviales limpias de las contaminadas, estableciendo mecanismos para evitar el vertido de aguas pluviales contaminadas al río San Pedro.

d) Se deberá proceder a realizar una caracterización de la calidad de las aguas de escorrentía que se produzcan en los diferentes ámbitos, con motivo de la implantación de los diversos usos productivos que tengan lugar; al objeto de poder determinar su destino (incorporación a la red de saneamiento, recogida y evacuación a través de la red de pluviales y/o tratamiento, si fuese necesario).

e) Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en un futuro en el complejo, debiendo elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los mismos puedan ser tratados eficazmente por la red de saneamiento receptora. En el caso de que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema receptor, las empresas implicadas deberán contar con su propio sistema depurador.

f) Se considera conveniente el que por parte de la promoción se estudie la posibilidad de reutilizar las aguas pluviales, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego. El agua no utilizada de este modo, será vertida a cauce público debiendo realizarse un tratamiento previo en caso de que sus condiciones no permitan su vertido directo.

g) La depuración de aguas residuales, deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la ley de aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aplicación del Reglamento del Dominio público Hidráulico, sus modificaciones y demás legislación o normativa municipal aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Organismo de cuenca correspondiente.

h) Las aguas generadas por las instalaciones industriales ubicadas en el ámbito del Plan Especial deberán ser sometidas al tratamiento adecuado previo a su conexión a la EDAR, la cual aplicará las mejores tecnologías disponibles, orientada a la reutilización de las aguas tratadas. En aquellos casos en que la EDAR no alcanzara los objetivos de calidad necesarios en el punto de vertido, deberá preverse un sistema alternativo que garantice la no afección al medio natural.

i) Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de

aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con un sifón hidráulico interpuesto.

j) Los lodos y residuos procedentes de las depuradoras que pudieran ser instaladas deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.

k) Deberán efectuarse inspecciones periódicas para comprobar el buen estado estructural y funcional de la red de colectores y arquetas de aguas pluviales y residuales del complejo, con el fin de minimizar el riesgo de que se produzcan retenciones, fugas y/o vertidos accidentales al medio.

#### Art. 4.2.4. Gestión de Residuos.

La gestión de residuos, está regulada según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos; el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; el Real Decreto 952/1997, de 20 junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos; la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases; el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Cádiz, como marco organizativo de dicha gestión a nivel provincial; el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz, el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos, y demás legislaciones sectoriales aplicables en la materia. En tal sentido:

a) Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados. En este sentido, dadas las dimensiones superficiales del Plan Especial y al objeto de facilitar la gestión de los residuos generados, deberá ubicarse en el ámbito del mismo un Centro de Acondicionamiento, separación e Intercambio para el tratamiento de los residuos generados.

b) Los materiales sobrantes de las excavaciones, excedentes de tierras, así como otros residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado.

c) Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

d) En el Área Funcional AF-1 deberá contemplarse el diseño de un espacio especialmente habilitado para la llegada de mercancías de carácter tóxicas o peligrosas la cual deberá contemplar todas las medidas ambientales y de seguridad necesarias para evitar afección al medio ambiente y a la seguridad de las personas. En este sentido, deberá estar a lo dispuesto en el Real Decreto 379/2001, de 6 de abril por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias.

e) De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de residuos peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender

las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

f) De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, se establece la obligación de los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

#### Art. 4.2.5. Protección contra el ruido.

a) Los Proyectos de Obras de Urbanización de los Parques de Actividad deben incorporar un estudio predictivo de ruido, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, sobre las zonas residenciales más cercanas, así como sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre circundante, en especial sobre el Parque Natural Bahía de Cádiz. Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias para asegurar que se respetan lo establecido tanto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía como en 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.

b) A efectos de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, durante la ejecución de las obras, se deberán de mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de todos los vehículos y maquinaria dotados de motor de combustión, así como cualquier otro mecanismo productor de ruido.

c) El nivel de ruido no sobrepasará, en ningún caso, los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía y demás normativa de aplicación, así como en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

#### Art. 4.2.6. Protección de la Atmósfera.

Las emisiones a la atmósfera deben mantenerse dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico, en sus modificaciones parciales y demás legislaciones aplicables en la materia, con tal objetivo:

a) Se garantizará que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material tanto en el interior del ámbito de actuación como los transportes desde y hacia el mismo, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.

b) Durante la ejecución de las obras de urbanización, se procederá al riego suficiente de las distintas zonas, especialmente en los períodos más secos, a fin de evitar la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de la maquinaria.

c) A lo largo de estos períodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.

d) Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.

En el Área Funcional AF-1 en caso de contemplarse una zona para el almacenamiento de graneles deberá llevarse a cabo en superficies cubiertas, al objeto de evitar la dispersión de partículas, especialmente en situaciones de vientos fuertes.

Dada la Especial ubicación del Plan Especial, contiguo al Parque Natural de la Bahía de Cádiz, deben establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, los Proyectos de Ejecución deberán analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

#### Art. 4.2.7. Protección del suelo.

a) Los acopios de tierra vegetal que se realicen para utilizar en los trabajos de restauración paisajística, serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado a tal fin. Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización.

b) Los taludes, en la medida que las condiciones técnicas lo permitan, deberán ser tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.

c) Tal y como se propone en artículo 4.2 de Medidas Correctoras, al objeto de consolidar el talud de la escombrera, se procederá a la revegetación con especies autóctonas, que tendrá un carácter de plantación permanente.

d) Con el fin de mejorar la opacidad de la barrera vegetal y aumentar la variedad de especies vegetales presentes, se deberá proceder al menos a la plantación de un estrato arbustivo.

e) Se deberá respetar la red viaria existente, garantizando en todo momento el servicio a las edificaciones y viviendas existentes en los alrededores del ámbito de actuación y su reposición a su estado inicial en caso de interrupción o deterioro; asimismo, aquellos viales que sean incorporados a la red viaria vinculada al polígono deberán disponer del mismo tratamiento en cuanto a dimensiones y acabados de los del resto de nuevo trazado.

#### Art. 4.2.8. Protección del Paisaje y de la vegetación.

a) Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonice con el medio.

b) Al objeto de limitar los impactos visuales se procederá a la instalación de pantallas vegetales que los mitiguen. Las cuales, deberán mantenerse y conservarse en perfectas condiciones durante toda la vida útil de las actividades instaladas en el ámbito de «Las Aletas».

c) Tras las obras que puedan afectar a los canales de drenaje existentes y caños en los que se procederá al vertido de las aguas pluviales generadas en el ámbito de actuación, se procederá a la restitución de la vegetación autóctona, mediante la plantación de renuevos de las principales especies vegetales coherentes con las series de vegetación potencial del entorno.

d) Los desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo del proyecto habrán de ser revegetados. Así mismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.

e) En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte de la administración competente, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos. Con el fin de evitar contaminación lumínica innecesaria y para mayor eficiencia energética, las luminarias que se implanten para viales y parcelas deberán ser de modelos inferiores o que preserven y eviten la iluminación cenital.

f) En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

g) El Plan Especial propone la creación de pasillos o corredores infraestructurales y paisajísticos insertos en la estructura del ámbito. Estos pasillos, articulados con las bandas verdes perimetrales de protección de infraestructuras de comunicación, serán forestados con especies adaptadas a las características climáticas y de los terrenos sobre las que serán introducidas. En ningún caso se introducirán especies exóticas o invasoras. Debido a la cercanía de estos terrenos a parcelas con presencia de camaleón *Chamaeleo Chamaeleon*, se propone que para conseguir la conectividad de los terrenos, al menos el anillo verde perimetral de las estructuras, presentará adaptaciones para el desplazamiento a través de los mismos y deberá conectar con los trazados de las vías pecuarias existentes.

h) Las actuaciones que se desarrollen en el ámbito deberán integrarse paisajísticamente en el entorno circundante. Para ello, además de lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental (adjuntada como anexo a este Plan Especial) se incorporará lo indicado en el Estudio Paisajístico (redactado en paralelo a este Plan Especial).

i) El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

#### Art. 4.2.9. Protección del Patrimonio.

a) Se recomienda la conservación del Molino de Mareas por este Plan Especial.

b) Se efectuará un seguimiento arqueológico de todas las obras relativas a la creación de viales en su entorno inmediato.

c) Por otra parte, si en el curso de la ejecución del proyecto apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería competente en la materia.

#### Art. 4.2.10. Eficiencia energética.

a) Se recomienda la implantación de medidas que permitan una mayor eficiencia energética tanto en la fase de desarrollo y ejecución de la urbanización como en la posterior implantación de empresas en el ámbito de «Las Aletas».

b) Se recomienda la implantación de sistemas de captación y utilización de la energía solar, etc.

#### Art. 4.2.11. Contenido del Plan de Vigilancia Ambiental.

a) El programa de vigilancia y control de las posibles afectaciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promoción, comprenderá las distintas fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).

b) Durante la ejecución de las obras, se vigilará el cumplimiento de la normativa vigente en relación con los inconvenientes que puedan producirse a la población, la seguridad y salud laboral, la emisión de ruido y de partículas en suspensión y la gestión de residuos. Se deberá controlar los niveles de partículas en suspensión y los niveles sonoros en el entorno de las obras, especialmente en los momentos de máxima actividad.

c) Periódicamente, como control de la calidad de las aguas, se procederá a la toma de muestras de agua en el entorno del ámbito del proyecto, para su análisis, haciendo es-

pecial hincapié en análisis de zinc, plomo, níquel y sólidos en suspensión.

d) Deberá desarrollarse un programa de vigilancia sobre calidad del aire y los niveles sonoros en el entorno del ámbito del proyecto, con el objeto de garantizar que no se producen valores de emisión e inmisión por encima de los niveles aceptados durante la explotación del mismo.

e) Se efectuarán controles de la calidad de los vertidos en las arquetas o pozos de registro previos a la incorporación de las aguas residuales de las distintas instalaciones a la red general de colectores. Dichos controles, se deberán ajustar a los condicionados de las autorizaciones de vertido de cada instalación.

f) Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Dentro de las tareas contempladas en dicho seguimiento, se considera conveniente el que se controlaran aspectos tales como:

- La preparación de los terrenos.
- La preparación de la superficie para siembra y plantaciones.
- Aporte de fertilizantes y enmiendas, composición, mezcla y densidades de las especies a emplear en la siembra y estado de las mismas.
- Tipo de especies arbóreas y arbustivas, condiciones y estado de las mismas y marcos de plantación.
- Controles sobre la cobertura (siembra), de arraigo de las plantaciones y de los posibles procesos erosivos.
- Condiciones de la reposición de marras y resiembras.

#### Art. 4.2.12. Medidas de Seguimiento y Control.

a) Cualquier red de infraestructuras que se proyecte con posterioridad (saneamiento, abastecimiento de aguas, telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.) se deberá diseñar y dimensionar de modo que no se afecte de forma negativa a las redes que prestan servicio a la totalidad del ámbito de «Las Aletas» ni a las redes municipales existentes.

b) En el futuro, la Evaluación de Impacto Ambiental del Plan Especial no evita que las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el complejo tengan que sustanciar el correspondiente expediente de Prevención Ambiental (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación ambiental o figuras que los sustituyan) de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

c) Cualquier modificación o ampliación de las características fundamentales del proyecto sometido a evaluación ambiental, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Estudio de Impacto Ambiental, serán comunicados a la Consejería de Medio Ambiente, que arbitrará, si procede, las oportunas medidas de protección medioambiental complementarias.

d) Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

#### Art. 4.2.13. Disposición Final.

- Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones y Organismos.

- Del mismo modo toda la actuación se plantea sin perjuicio de que sobre la zona de reserva efectuada en el dominio público marítimo terrestre tenga el carácter de reversible.

#### Art. 4.2.14. Afección a Carreteras Nacionales.

##### 4.2.14.1. Cruces subterráneos.

• Antes de la ejecución de cualquier obra de ejecución de cruces subterráneos será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa. En caso de obtención se efectuará mediante perforación mecánica.

- Se unificarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.

- No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes.

##### 4.2.14.2. Accesos (Ver Plano de Ordenación O.1)

• Los accesos principales se realizan en conexión con la remodelación de enlaces propuestos, acceso este (desde el enlace AP-4 y N-IV) y acceso Oeste (desde el enlace con la CA-32).

• El Acceso Sur, de carácter local o secundario, se realiza en la conexión existente en la actualidad entre el ámbito de «Las Aletas» y Puerto Real, Camino de Las Canteras.

##### 4.2.14.3. Pasos elevados.

- Antes de la ejecución de las obras será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa.

#### Art. 4.2.15. Barreras Arquitectónicas.

La urbanización general y la urbanización de los diferentes Parques de Actividad y cada uno de los edificios deberá respetar el cumplimiento del DECRETO 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

#### Art. 4.2.16. Telecomunicaciones.

4.2.16.1. Será de aplicación lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril.

##### 4.2.16.2. Servicios de Telecomunicación.

a) La Ley 32/2003 establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia.

b) Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

c) La ocupación del dominio público para la canalización subterránea de las redes deberá garantizar los principios de igualdad de trato y no discriminación entre los distintos operadores de redes.

d) Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero; RD 401/2003 de 4 de abril; Orden CTE/1926/2003 de 14 de mayo; Ley 38/199 de 5 de noviembre), debiendo incluirse en el proyecto arquitectónico el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

##### 4.2.16.3. Uso compartido de la propiedad pública.

a) El artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

b) De esta manera cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso comparativo de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

c) Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que,

a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

#### 4.2.16.4. Instalaciones radioeléctricas.

a) En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

b) Así mismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se deriva la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

c) Por otro lado, que la Secretaría de estado de Telecomunicaciones y para la Seguridad de la Información y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener la dirección de internet <http://www.femp.es/>

**RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).**

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-047-07, por el que se Aprueba Definitivamente el PGOU de Villacarrillo (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Villacarrillo, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y

art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Villacarrillo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 4.5.05 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, se reciben 21 escritos de alegaciones.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno acuerda con fecha 7.3.07 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución.

En la sesión de fecha 17 de abril de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén se acordó aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación urbanística en lo referente al Suelo Urbano consolidado y las Unidades de Ejecución y suspender todo lo relativo al núcleo de Mogón así como las determinaciones del Suelo Urbano no consolidado en las unidades de ejecución números 4, 5 y 8, y de las determinaciones del suelo urbanizable, por las consideraciones establecidas en el Fundamento Tercero de la Resolución.

El Ayuntamiento elabora un Texto Refundido que integra los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la mencionada Resolución, el cual es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2007 y presentado al Servicio de Urbanismo para su informe.

#### 2.º Valoración.

##### Suelo urbano.

- Se ha equilibrado el aprovechamiento medio de cada una de las unidades de las áreas de reparto que forman las distintas unidades de ejecución, salvo para las delimitadas como áreas de reforma interior, de forma que la diferencia entre ellas no supera el 10%. Entre las dos unidades de ejecución delimitadas como áreas de reforma interior tampoco se supera el 10% de diferencia. Las unidades de ejecución UE-SU-1/E y UE-SU-4/E han sido delimitadas como áreas de reforma interior y según lo establecido en el artículo 17 de la LOUA no se supera en ninguno de los casos la densidad máxima de 100 viv./ha ni un aprovechamiento medio de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ha sido reservado el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA.

- Ha sido establecido para zona de afección del cementerio incluida en la unidad SU-UE-5/RU un uso pormenorizado que no es residencial.

- La unidad SU-UE-8/IA-IE-I cuenta en el presente Texto Refundido con ordenación pormenorizada.

##### Suelo urbanizable.

- Ha sido reordenado el sector SUBle-1 I/A de forma que cumple con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Esta reordenación ha permitido bajar el aprovechamiento medio y equilibrar la diferencia de aprovechamiento con respecto al sector SUBle-4 I/A para que no se supere el 10 %.

- En los sectores previstos de uso residencial se ha reservado el 30 % de la edificabilidad para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- En todos los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado se indican los plazos máximos de ejecución.

Suelo urbanizable no sectorizado.

- Del artículo 64 de las normas urbanísticas ha sido eliminado el parámetro de edificabilidad global máxima para que sea definido por cada Plan Parcial que se redacte. No se indica la densidad máxima de viviendas permitida.

Suelo no urbanizable.

- Se ha trasladado al artículo 65.3 las medidas para evitar la formación de nuevos asentamiento que se incluían hasta ahora en el artículo 5.

Observaciones realizadas en relación con el documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

- Se corrigen de la Memoria General las referencias erróneas a las distintas clases de suelo para adecuarlas a las vistas en la LOUA.

- En los planos se han introducido las modificaciones necesarias para adaptarlos a las nuevas determinaciones expuestas en los puntos anteriores. En el plano 09 se ha eliminado la zona verde que quedaba fuera de la delimitación de Suelo Urbano en la Agrupación de Mogón.

- En las Normas Urbanísticas y Ordenanzas han sido corregidos los errores puestos de manifiesto en la Resolución de la CPOTU.

Por último, la Resolución de fecha 17 de abril de 2007 concluía sus alegaciones al Plan General con unas conclusiones que habían de considerarse también en el Texto Refundido. Los catorce puntos de las conclusiones han sido corregidos salvo la indicación de la densidad máxima de viviendas permitida en el Suelo Urbanizable no Sectorizado.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley

7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Revisión del PGOU del municipio de Villacarrillo, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º Hacer constar que el PGOU que mediante la presente resolución se aprueba definitivamente, no será aplicable al núcleo de Mogón, por cuanto las determinaciones previstas inicialmente para el mismo no son acordes con la normativa reseñada.

3.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Jaén, 27 de noviembre de 2007. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

#### ANEXO I

#### Í N D I C E

##### Capítulo I.

Ámbito de aplicación, revisión y modificación de las normas. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Vigencia e innovación.

Artículo 3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 5. Definiciones y terminología de conceptos.

##### Capítulo II.

Clasificación y régimen urbanístico del suelo.

Artículo 6. Régimen general.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

## Capítulo III.

## Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

- Artículo 8. Planeamiento urbanístico.
- Artículo 9. Planes parciales de ordenación.
- Artículo 10. Planes especiales.
- Artículo 11. Estudios de detalle.
- Artículo 12. Proyectos técnicos.
- Artículo 13. Condiciones generales de los proyectos técnicos.
- Artículo 14. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización. objeto y ámbito.
- Artículo 15. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.
- Artículo 16. Proyectos de edificación.
- Artículo 17. Proyectos de actividades.
- Artículo 18. Parcelaciones urbanísticas.
- Artículo 19. Licencias urbanísticas.

## Capítulo IV.

## Normas Generales de las obras.

- Artículo 20. Obras en edificios fuera de ordenación.
- Artículo 21. Obras de conservación.
- Artículo 22. Declaración de ruina.
- Artículo 23. Obras en elementos de interés urbanístico.
- Artículo 24. Derribos y apeos.
- Artículo 25. Vallado de obras.
- Artículo 26. Grúas.

## Capítulo V.

## Normas Generales de la Edificación.

- Artículo 27. Objeto.
- Artículo 28. Disposiciones generales.
- Artículo 29. Tipologías edificatorias.
- Artículo 30. Cerramiento de parcelas y solares.
- Artículo 31. Tirada de cuerdas.
- Artículo 32. Alturas máximas de la edificación.
- Artículo 33. Adecuación de altura de la edificación a la rasante natural del terreno.
- Artículo 34. Altura libre de las plantas.
- Artículo 35. Sótanos y semisótanos.
- Artículo 36. Dimensiones de los patios.
- Artículo 37. Usos y condiciones de los edificios.
- Artículo 38. Uso de vivienda.
- Artículo 39. Uso económico productivo.
- Artículo 40. Uso dotacional.
- Artículo 41. Uso de equipamiento.
- Artículo 42. Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.
- Artículo 43. Condiciones estéticas.
- Artículo 44. Cuerpos volados sobre la vía pública.
- Artículo 45. Instalaciones en fachada.
- Artículo 46. Portadas, recercados, cornisas y escaparates.
- Artículo 47. Muestras y rótulos publicitarios.
- Artículo 48. Toldos.
- Artículo 49. Protección del arbolado.
- Artículo 50. Condiciones de seguridad.
- Artículo 51. Condiciones de protección ambiental.

## Capítulo VI.

## Zonificación y Usos Urbanísticos para las distintas clases de suelo.

- Artículo 52. Zonificación del suelo urbano.
- Artículo 53. Residencial tradicional (T).
- Artículo 54. Residencial ensanche (E).
- Artículo 55. Residencial unifamiliar (RU).
- Artículo 56. Ciudad Jardín (CJ).
- Artículo 57. Industrial (I).
- Artículo 58. Industria escaparate (IE).
- Artículo 59. Industria agraria (IA).

Artículo 60. Anejos.

Artículo 61. Espacios libres públicos: zonas verdes y plantaciones (ZV).

Artículo 62. Equipamiento Público (EP) y Privado (EPr).

Artículo 63. Cuadro de usos y su compatibilidad con otros.

Artículo 64. Definición y normas para el suelo urbanizable.

Artículo 65. Definición y normas para el suelo no urbanizable.

Anexo I. Ordenanzas gráficas.

Anexo de Unidades de Ejecución en suelo urbano y sus áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Anexo de Unidades de Ejecución en suelo urbanizable y sus áreas de reparto y aprovechamiento medio.

## CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación, revisión y modificación del Plan General de Ordenación Urbanística. Definiciones y terminología de conceptos

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación urbanística del término municipal de Villacarrillo.

2. Dentro del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), este documento de Normas Urbanísticas determina el régimen jurídico-urbanístico de la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Villacarrillo, su uso y edificación.

3. La aplicación e interpretación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Villacarrillo. Para todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en cuanto a sus contenidos; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como la legislación de Régimen Local. Hasta tanto se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA, se aplicarán con carácter supletorio en lo que sea compatible con la legislación andaluza el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión Urbanística y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobados por los RR.DD. 2159, 3288 y 2187, de 1978, respectivamente. Todo ello, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

Artículo 2. Vigencia e innovación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor a partir de su aprobación definitiva y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada esta aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las posibles innovaciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

2. La innovación de la ordenación establecida en este PGOU se llevará a cabo mediante su revisión o modificación y, en todo caso, se ajustará con carácter general a las determinaciones de todo orden fijadas en el art. 36 de la LOUA.

Artículo 3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación en él establecida y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural.

2. La revisión será parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte del territorio ordenado, de sus determinaciones o de ambas a la vez.

3. Procederá la revisión cuando se opte de forma justificada por la elección de un modelo territorial distinto, cuando sobrevengan de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o

por agotamiento de la capacidad del PGOU. También procederá la revisión por la entrada en vigor sobrevinida de Planes de Ordenación del Territorio, en los términos previstos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. También procederá con arreglo a lo previsto en el artículo 36.3 de la LOUA.

4. La revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Las alteraciones del contenido del PGOU que no queden incluidas dentro de lo que en el artículo anterior se determina como «revisión» serán consideradas como modificaciones.

2. La modificación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 5. Definiciones y terminología de conceptos.

1. Alineación oficial de la calle.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada.

2. Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante del espacio público y la parte superior del último forjado o en su caso inicio de la parte inferior del alero, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de dos (2) metros.

3. Altura libre de planta.

Es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del forjado superior que la delimita que forma el techo.

4. Ático.

Edificación al menos sobre una planta normal, retranqueada hacia atrás que ofrece un espacio de cubierta transitable hacia la vía pública.

5. Bajo-Cubierta.

Parte más alta de una casa, entre el forjado del techo de la última planta y la armadura de cubierta. Se conoce también con los nombres de «cámara», «sobrado» o «desván».

6. Cuarto de Instalaciones.

Es aquel espacio exclusivo para albergar instalaciones, maquinaria y elementos auxiliares al servicio del edificio o construcción, de tal forma que utilice el espacio necesario para tal fin, y que esté ocupado «en su totalidad» por tales elementos.

7. Dotación.

Es el uso referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo, y que podrán ser públicas o privadas. Se divide en Servicios públicos, infraestructuras y equipamientos.

8. Edificabilidad.

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área del suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en  $m^2/m^2$ .

A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante de la calle, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

Computarán las terrazas cubiertas, cuales sean las caras de su perímetro abiertas.

Los espacios interiores unidos virtualmente entre plantas diferentes, carentes de forjado separador: cajas de escaleras u otros, computarán en cada una de las plantas.

9. Edificabilidad cúbica.

Relación entre el volumen edificable y la superficie de parcela en  $m^3/m^2$ . A efectos de medición computará el volumen existente sobre rasante oficial de la calle inmediata al edificio.

10. Equipamiento.

Es la dotación referida al conjunto de actividades ciudadanas que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo y que supone en general el destino de determinadas instalaciones y edificaciones a usos determinados.

11. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

12. Forjado.

Elemento constructivo, generalmente horizontal, que separa dos plantas consecutivas, y de un grueso variable en función de la necesidad de la edificación, pudiendo albergar instalaciones. Su grueso no puede ser mayor de un quinto (1/5) de la altura libre de la planta superior.

13. Frente de parcela.

Es la longitud o anchura de la parcela, medida a nivel en la alineación oficial de calle.

14. Infraestructuras.

Es el tipo de dotación pública destinada a los suministros y espacios destinados a satisfacer las demandas de los ciudadanos para cumplir los umbrales mínimos de bienestar y consideradas de utilidad pública.

15. Manzana.

Espacio de suelo apto para edificar limitado por una poligonal continua de alineaciones y que forma un conjunto de solares o parcelas.

16. Obras de ampliación.

Son obras de reforma de la edificación que conllevan un aumento de su volumen, generalmente por elevación de su altura o ampliación del fondo edificado.

17. Obras de conservación.

Son las obras que no introducen variaciones en ninguna de las características y/o elementos esenciales de la edificación, y que tienen como fin su mantenimiento. Son las obligadas por la legislación urbanística actual.

18. Obras de demolición.

Son las obras que tienen por objeto el derribo total o parcial de la edificación preexistente.

19. Obras de modificación, rehabilitación y/o reforma.

Son las obras que tienen por finalidad habilitar la edificación al uso permitido en estas Normas. En una edificación obsoleta, incluso alterando el antiguo uso. Pueden modificar la organización general, estructural y de distribución interior, manteniendo básicamente la edificación preexistente.

Respecto a los edificios catalogados, el tipo de obras permitidas serán las definidas en el Documento de Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico.

20. Obras de nueva planta.

Son las obras que tienen por finalidad la construcción de edificación nueva sobre la totalidad o parte de una unidad parcelaria.

21. Obras de reconstrucción.

Son las obras que tienen por finalidad la construcción de edificaciones de nueva planta, con las características constructivas y tipológicas iguales a las derruidas o demolidas y anteriormente existentes sobre la parcela.

22. Parcela edificable.

Lote de terreno apto para ser edificado una vez que haya sido dotado de servicios urbanísticos alcanzando la condición de solar.

23. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible o solar, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

24. Patio.

Es el espacio libre en el interior de la parcela edificable, destinado a dar luz y ventilación a las dependencias o habitaciones del edificio.

25. Planta.

Es cada uno de los espacios que por superposición horizontal, conforman la altura y volumen totales de la edificación. En general, delimitada por dos forjados consecutivos.

26. Rasante natural del terreno.

Es la cota vertical del terreno en su estado natural sin considerar los vaciados y terraplenados que pudieran llevarse a cabo tras la aprobación del presente PGOU.

27. Rasante oficial de calle.

Es el perfil longitudinal (cota vertical) de la vía o plaza definido por el planeamiento y/o materializada por la obra de urbanización. En su defecto será la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

28. Retranqueo.

Separación entre la alineación oficial de calle y la edificación en el interior de la finca, medida según la mínima distancia.

29. Retranqueo a linderos.

Separación de la edificación respecto de los límites de la finca con otras colindantes, medida según la mínima distancia.

30. Servicios públicos.

Es el tipo de dotación que se destina a establecer instalaciones necesarias mínimas de titularidad pública para garantizar la vida social.

31. Solar.

Se consideran solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo al planeamiento (Suelo Urbano Consolidado) y que, en todo caso, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, tengan señaladas alineaciones y rasantes, y que la vía a la que dé frente tenga encintado de aceras y la calzada pavimentada.

32. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

33. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, computándose voladizos cuando los hubiere, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

34. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

35. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

36. Tirada de cuerdas.

Es el acto material administrativo municipal de fijación exacta de la alineación oficial de calle y rasante.

37. Vivienda colectiva.

Es aquella que ubicada en una misma unidad arquitectónica comparte acceso y elementos comunes con otras viviendas.

38. Vivienda unifamiliar.

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior y no se superpone con otra.

39. Vivienda de protección pública (VPP).

Es la vivienda, que a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, está sujeta obligatoriamente a alguno de los regímenes de protección oficial o de protección pública, y que se rigen por la normativa sectorial específica.

40. Volumen total edificado.

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no ente-

rradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los espacios bajo cubierta inclinada no accesible y las accesibles con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados. Se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras, trasteros, cuerpos volados, cerrados por más de la mitad de su perímetro, así como los soportales, porches y plantas abiertas o diáfanos que no sean simples voladizos.

## CAPÍTULO II

### Clasificación y régimen urbanístico del suelo

#### Artículo 6. Régimen General.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y Valoraciones, Ley del Suelo de Andalucía y los Reglamentos Urbanísticos que sean de aplicación; y en su virtud por PGOU, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

#### Artículo 7. Clasificación del suelo.

1. El territorio del municipio de Villacarrillo se clasifica en los siguientes tipos: Suelo Urbano (SU) Suelo Urbanizable (SU-ble) y Suelo No Urbanizable (SNU).

2. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado (SU), los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de este PGOU bien por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse a él en ejecución del Plan, estando dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos dos terceras partes de su superficie. Todo ello según los criterios determinado por el art. 45.1 de la Ley del Suelo de Andalucía.

A los efectos previstos en el art. 45.2 de la Ley del Suelo de Andalucía y el art. 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la totalidad del Suelo Urbano se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con excepción del comprendido en las unidades de ejecución UE-1 a UE-7, que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

Hay Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, grafiado en los planos correspondientes, y con las obligaciones del art. 55.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3. Constituye el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo previsto en el art. 46 de la Ley del Suelo de Andalucía y el art. 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, según redacción dada al precepto por el R.D.-Ley 4/2000, de 23 de junio, la parte del término municipal de Villacarrillo incluido en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén. Igualmente se incluyen en el suelo no urbanizable las zonas grafiadas en los planos correspondientes que, sin estar en el ámbito de aplicación de la norma indicada, presentan valores por su interés agrícola o biótico acreditados en el planeamiento. Del mismo modo quedan comprendidas en este tipo de suelo las zonas para la protección de dotaciones e infraestructuras de dominio público.

4. El resto del suelo que no tenga la condición de Urbano o No Urbanizable tendrá la consideración de Suelo Urbanizable y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en este PGOU.

## CAPÍTULO III

## Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

## Artículo 8. Planeamiento urbanístico.

1. El desarrollo de las previsiones y determinaciones del PGOU se llevarán a cabo, en su caso, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes y Estudios indicados en el apartado anterior podrán ser promovidos tanto por el Ayuntamiento como por los particulares interesados de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

## Artículo 9. Planes parciales de ordenación.

Sin perjuicio de las demás finalidades previstas en la legislación urbanística vigente, la transformación del Suelo Urbanizable Sectorizado en Suelo Urbanizable Ordenado requerirá la redacción y aprobación del correspondiente Plan de Ordenación con las determinaciones fijadas en el artículo 13.3 de la LOUA. De igual forma, el Suelo Urbanizable Ordenado no precisa Plan Parcial.

## Artículo 10. Planes Especiales.

1. Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU o con Planes de Ordenación del Territorio, podrán redactarse Planes Especiales con alguna o algunas de las finalidades previstas en el art. 14.1 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo ni ninguna de las previsiones que establece el presente PGOU. Sólo se autorizarán modificaciones en la asignación y normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

3. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 78 del Reglamento de Planeamiento.

4. En todo caso, la gestión urbanística de tales figuras, cuando conlleven delimitación de Unidades de Ejecución, se efectuarán con arreglo a los sistemas previstos en la legislación vigente.

## Artículo 11. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 15 de la LOUA, en el marco de las determinaciones establecidas en este PGOU.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Extremos estos que deberán justificar suficientemente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular las actuaciones edificatorias de una especial envergadura.

## Artículo 12. Proyectos técnicos.

La ejecución material de las previsiones y determinaciones del presente PGOU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- I. De Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.
- II. De Edificación.
- III. De Actividades.

## Artículo 13. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define

de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos exigidos para cada clase de actuación en el presente PGOU y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

## Artículo 14. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización tendrán por objeto completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Los primeros se referirán a la integridad de las obras necesarias cuando no exista elemento alguno, y el segundo a partes o infraestructuras a completar de acuerdo a las condiciones mínimas que se fijan en este PGOU. Y todo ello de acuerdo a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2. Los proyectos de urbanización y obras ordinarias de urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el PGOU prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios elementales, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto.
- Plan de control de calidad. Sus resultados se exigirán para la recepción de la obra.

4. En su redacción y tramitación se ajustará a lo dispuesto en la LOUA.

5. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

6. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán como mínimo las siguientes:

- Pavimentación de calzadas y aceras
- Redes de distribución de agua potable y riego.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

- Red de telefonía.
- Jardinería.
- Señalización vial.
- Telecomunicaciones.
- Otras redes que puedan precisarse.

7. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8. La anchura mínima de las calles de nueva apertura será de diez (10) metros en suelo de uso residencial y de doce (12) metros para uso industrial, salvo que esté prevista otra mayor en la planimetría del PGOU.

9. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener entre sus documentos un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

En los proyectos de obras de infraestructura (soterramiento de la línea de baja, saneamiento local, etc.) se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

Asimismo, incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su corres-

pondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

Artículo 15. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

#### I. Abastecimiento de agua:

1. La dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

2. Se preverá la instalación de bocas de riego, así como de hidrantes de incendios, a razón de 1 por cada 10 ha en zonas de uso residencial y de 1 por cada 4 ha para otros usos.

3. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se ejecutarán de conformidad con la reglamentación vigente.

4. Se deben realizar obras para la reducción de las pérdidas en las redes de abastecimiento en baja (distribución dentro del núcleo de población) siendo el objetivo un mínimo de reducción del 10% anual. Además, se sugiere la creación de un sistema de información para detección de fugas en las redes de suministro, debiendo realizarse en los primeros 5 años de vigencia del Plan. Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable. Se deberá avanzar en este cambio a redes separativas progresivamente a las zonas del municipio que así lo permitan. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada 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.

#### II. Evacuación de aguas residuales y pluviales:

1. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales (EDAR), previa separación en el caso de vertidos de aguas industriales de efluentes no compatibles.

2. Se proyectarán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta (40) metros.

3. Los imbornales serán sifónicos, con cerco y rejilla de fundición, y acometida directa a pozos de registro realizada con tubería de PVC de 4 atmósferas y diámetro mínimo de 150 mm.

4. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.

5. El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm, las velocidades del agua en estas conducciones estarán comprendidas entre 0,6 y 3 m/seg y el material será PVC de presión de 4 atmósferas, de enchufe tipo campana o cualquier otro aprobado previamente por el Ayuntamiento.

6. Queda prohibido el uso de pozos ciegos en todo el municipio.

7. En las nuevas urbanizaciones se proyectarán redes separativas de fecales y pluviales. Estas últimas, se conducirán a aljibes para el riego de zonas verdes.

8. En los tramos ya existentes que lo permitan se intentará modificar la red de saneamiento para que sea separativa.

9. Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales municipales, priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.

10. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales. No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos o urbanizables en ninguno de los núcleos.

11. No se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento

### III. Suministro de Energía Eléctrica:

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

3. Los conductores deberán tener un aislamiento de tipo 0,6/1 kV, según denominación UNE. Se colocarán en canalización subterránea, en las condiciones y a la profundidad mínima fijada por la reglamentación específica vigente.

4. Los centros de transformación podrán localizarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

### IV. Alumbrado público:

1. Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto y estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.

2. Las redes serán enterradas.

3. Se utilizará la fijación sobre columnas o báculos cuando existan aceras de al menos ciento cincuenta (150) centímetros de anchura. En los demás casos se utilizará la fijación sobre brazos murales.

4. Las luminarias no producirán contaminación lumínica y serán antivandálicas.

5. Los cuadros de alumbrado deberán incluir reguladores de flujo para ahorro energético.

6. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

7. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

### V. Red de telefonía:

1. Las conducciones telefónicas se colocarán con tubos protectores de PVC de 110 mm de diámetro, enterradas y embebidas en prismas de hormigón en masa, que quedarán a una distancia mínima de línea de fachada y de la calzada de cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) centímetros, respectivamente, del borde del prisma.

2. Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa y directrices de la compañía suministradora.

### VI. Pavimentación:

1. Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a la estética del entorno y a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

2. En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, adoquinado o empedrado a cuña, pudiendo no resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

3. Las losetas empleadas en embaldosado de itinerarios peatonales, de terrazo, hidráulicos o similares, habrán de tener un espesor mínimo de 3 cm

4. A título de recomendación al proyectista, en la elección y dimensionado de la sección estructural de firmes urbanos, en sectores de nueva construcción, se ofrece la siguiente tabla:

SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES URBANOS EN SECTORES DE NUEVA CONSTRUCCION

DEFINICION FUNCIONAL DE LA VIA URBANA	TIPO DE PAVIMENTO	VEHICULOS PESADOS CARGOS V > 370 ACCESO A ZONAS INDUS-TRIALES ESPECIALES O TERMINALES DE CARGA AUTOMOVIL URBANAS DE GRAN CAPACIDAD	V2 VEHICULOS PESADOS CARGOS 30 < V < 370 SECTORES RESIDENCIALES > 600 VIVIENDAS SECTOR INDUSTRIAL > 15 H4	V3 15 < V < 30 ACCESO Y VIABILIDAD PRINCIPAL A SECTORES RESIDENCIALES DE 200 A 600 VIVIENDAS SECTOR INDUSTRIAL < 15 H4	V4 5 < V < 15 VIABILIDAD SECUNDARIA DE TODO TIPO DE ACTIVIDADES RESIDENCIALES	V5 VIALES MIXTOS DE PLATONES Y TRAFICO RODADO
F PAVIMENTO DE HORMIGON (SE HA CONSIDERADO MP-40, EN CASO DE CONSIDERAR MP-35, SE INCREMENTARA EN 2 CM EL GROSOR DEL PAVIMENTO)	E1	IFC1 A 10 C 15 B 20	2FC1 A 10 C 15 B 20	3FS1 A 10 C 15 B 20	4FS1 A 10 C 15 B 20	5FS1 A 10 C 15 B 20
	E2	IFC2 A 10 C 15 B 20	2FC2 A 10 C 15 B 20	3FS2 A 10 C 15 B 20	4FS2 A 10 C 15 B 20	5FS2 A 10 C 15 B 20
	E3	IFC3 A 10 C 15 B 20	2FC3 A 10 C 15 B 20	3FS3 A 10 C 15 B 20	4FS3 A 10 C 15 B 20	5FS3 A 10 C 15 B 20
A PAVIMENTO ASFALTICO	E1	IAC1 A 10 C 15 B 20	2AC1 A 10 C 15 B 20	3AC1 A 10 C 15 B 20	4AC1 A 10 C 15 B 20	5AC1 A 10 C 15 B 20
	E2	IAC2 A 10 C 15 B 20	2AC2 A 10 C 15 B 20	3AC2 A 10 C 15 B 20	4AC2 A 10 C 15 B 20	5AC2 A 10 C 15 B 20
	E3	IAC3 A 10 C 15 B 20	2AC3 A 10 C 15 B 20	3AC3 A 10 C 15 B 20	4AC3 A 10 C 15 B 20	5AC3 A 10 C 15 B 20
P PAVIMENTO DE PIZAS DE HORMIGON	E1	IPF1 A 10 C 15 B 20	2PF1 A 10 C 15 B 20	3PB1 A 10 C 15 B 20	4PB1 A 10 C 15 B 20	5PB1 A 10 C 15 B 20
	E2	IPF2 A 10 C 15 B 20	2PF2 A 10 C 15 B 20	3PB2 A 10 C 15 B 20	4PB2 A 10 C 15 B 20	5PB2 A 10 C 15 B 20
	E3	IPF3 A 10 C 15 B 20	2PF3 A 10 C 15 B 20	3PB3 A 10 C 15 B 20	4PB3 A 10 C 15 B 20	5PB3 A 10 C 15 B 20

A - ASFALTO  
B - BASE  
C - GRAVA CEMENTO  
P - HORMIGON  
V - SUB-BASE  
S1S - SIMPLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL  
DTS - DOBLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL

#### VII. Zonas verdes y plantaciones:

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con acerados de anchura igual o superior a dos (2) metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

3. Habrán de tener un sistema de riego propio automatizado.

#### VIII. Mobiliario urbano.

Los espacios libres y vías públicas se dotarán del mobiliario urbano necesario para el correcto desarrollo de la vida urbana. En él se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, pudiendo el Ayuntamiento determinar el tipo a instalar.

#### IX. Señalización vial:

Se llevará a cabo la implantación de la señalización horizontal y vertical, dando cumplimiento a las normas de tráfico, normas específicas para intersecciones con carreteras y cualesquiera otras vigentes.

#### X. Otras redes.

Se preverán cuantas otras instalaciones exija la Reglamentación vigente (Telecomunicaciones, Gas, Energía solar, etc.).

#### XI. Coordinación de los distintos servicios.

Los trazados de los diferentes servicios serán, si se puede, paralelos y discurrirán por las vías públicas. Se utilizará, cuando sea posible, una zanja común para todos los que sean compatibles, previéndose las protecciones necesarias y respetándose las distancias mínimas de seguridad tanto en paralelo como en cruzamientos.

#### XII. Condiciones de las obras de urbanización en anejos.

Dadas las características morfológicas de los anejos se posibilita el no cumplimiento de todos los contenidos anteriores en materia de urbanización, salvo que la salubridad debe quedar perfectamente resuelta: suministro de agua potable y evacuación de aguas residuales, sin producir contaminación alguna; salvo en urbanizaciones completas de nueva implantación.

#### Artículo 16. Proyectos de edificación.

1. Para la solicitud de licencia municipal de obras será obligatorio la presentación del correspondiente Proyecto suscrito por técnico competente, y deberá cumplir los requisitos sobre edificación y usos del suelo que se fijan en este PGOU.

a) Para las obras mayores, se adjuntará con el proyecto técnico nombramiento de Director/es de obra y Director/es técnicos de su ejecución, así como nombramiento de Coordinador de Seguridad.

b) Para las obras menores, que por su riesgo y a juicio de los servicios técnicos municipales se requiera, habrá de presentarse junto a la solicitud de licencia una memoria descriptiva de las actuaciones a llevar a cabo, presupuesto, nombramiento de técnico Director de obra y de Coordinador de Seguridad.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones reguladas en las presentes Normas, las Obras de Edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios (reforma, rehabilitación y otras).
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

3. Los proyectos de edificación tendrán como finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

4. Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación.

5. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

#### Artículo 17. Proyectos de actividades.

1. Se entiende por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las obras de adecuación, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificación para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. En virtud de las características propias de la actividad, el proyecto justificará el cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas que le sean de aplicación.

3. Cuando se trate de actividades inocuas, deberá presentarse Certificado visado expedido por técnico competente, sobre el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación.

#### Artículo 18. Parcelaciones urbanísticas.

1. En suelo urbano y urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o solares.

2. En suelo no urbanizable se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Se considerarán reveladores de potenciales parcelaciones urbanísticas la existencia de copropiedades, condominios e indivisos sobre terrenos en los que los diversos titulares tengan derecho al uso exclusivo e individualizado de una parte del terreno objeto de copropiedad. También se considerará que puede dar lugar a nuevos asentamientos cualquier implantación que contradiga las condiciones que para el Suelo no Urbanizable se contienen en estas Normas Urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia, debiendo aportarse plano descriptivo firmado por técnico competente y visado por Colegio Oficial.

4. Serán indivisibles a estos efectos:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente PGOU en Suelo Urbano y las que deban necesariamente mantenerse en el Centro Histórico de Villacarrillo por motivos de protección del mismo (zona CH).

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el PGOU, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propie-

tarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el PGOU, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

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

#### Artículo 19. Licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas se atenderán a lo prevenido en el Capítulo II del Título VI de la LOUA, y en pro de la protección ambiental estarán en concreto sometido a previa licencia de obras, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

##### a) Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.

- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.

- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.

- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.

- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre suelo o edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones de edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.

- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

- Instalaciones propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.

- Adecuaciones naturalistas o recreativas.

##### b) Actuaciones provisionales:

- Vallado de obras y solares.

- Apertura de zanjas y calas.

- Sondeos de terrenos.

- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre y ferias.

- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.

c) Obras de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a superficies superiores a 2.500 m<sup>2</sup> y mayor de 5.000 m<sup>3</sup>:

- Deberán acompañarse de la documentación acreditativa de la garantía de no establecer impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, y sus medidas correctoras.

d) Dada la presencia en los núcleos urbanos de éste término municipal, de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como el cernicalo primilla o quirópteros- murciélagos-), que desarrollan todo o parte de

su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales, las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras. No se permitirá la ejecución de obras durante la época de nificación y de cría.

e) En las licencias de obras (urbanización y edificación) deberá contemplarse la catalogación de los residuos de la construcción y demolición (RCDs) generados y determinarse el destino final de los mismos en función de sus características. A este respecto se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de residuos.

## CAPÍTULO IV

### Normas generales de las obras

#### Artículo 20. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con el artículo 34.b) y la Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios o instalaciones construidas antes de la aprobación del PGOU y que resultaran disconformes con éste, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble con las excepciones contempladas en el punto siguiente.

2. Las edificaciones anteriores a este PGOU que rebasen las condiciones de edificación establecidas en estas Normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar las obras, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como modernización de su uso siempre que el nuevo responda a lo permitido en ordenanzas y no den lugar a un incremento del valor de expropiación. No se permitirán, sin embargo, obras que supongan aumento de volumen.

3. Se exceptúa de lo dispuesto en el punto anterior las edificaciones fuera de ordenación afectadas por el sistema viario y las edificaciones ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes y aquellas otras completamente incompatibles con el nuevo planeamiento identificadas en el PGOU.

#### Artículo 21. Obras de conservación.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo.

2. Los propietarios de cualquier clase de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar,

se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### Artículo 22. Declaración de ruina.

La situación de ruina constituye el límite del deber legal de conservación de los edificios. Su declaración corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con los supuestos establecidos en el artículo 157 de la LOUA. Para el procedimiento de declaración, se estará a lo previsto en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto sea de aplicación.

#### Artículo 23. Obras en edificios y elementos de interés urbanístico.

Los titulares de Edificios y/o Elementos de Interés Urbanístico catalogados, quedan obligados al cumplimiento de las condiciones que se establecen en la ficha individual del elemento catalogado que se contienen en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

#### Artículo 24. Derribos y apeos.

1. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa de las autoridades competentes.

3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante acompañando la documentación necesaria.

4. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptar precauciones especiales.

5. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes. Igualmente, los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.

6. Todo derribo total o parcial de una edificación estará sujeto a licencia municipal de obras, previa presentación de la documentación exigida en el art. 16 de este PGOU.

7. Para evitar que se produzcan incidencias sobre el medio ambiente atmosférico, sobre todo en lo relativo a la calidad del aire por generación de polvo producido por el movimiento y derrumbe de los materiales y aumento de ruido y emisión de gases procedentes de los combustibles empleados por la maquinaria, por ello:

- Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

- Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.

- Con respecto al tránsito y funcionamiento de maquinaria y obreros, es necesaria la estipulación de los horarios de obra.

#### 8. Fase de demolición:

- Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

- En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

#### 9. Fase de ejecución:

- Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

- Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, y Real Decreto 833/88 por el que se desarrolla la Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos...).

#### Artículo 25. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre y cuando no afecte al tránsito peatonal o este quede resuelto mediante pasillos laterales.

2. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla inferior a noventa (90) centímetros, los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público. Todo ello sin perjuicio de la instalación de una nueva valla, si resultara necesaria o fuese obligatoria con arreglo a lo previsto en estas normas, coincidiendo con la alineación de la finca objeto de la obra.

6. Se controlará la ausencia de vertidos o residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios, que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar. Como medida de control, se exigirá el vallado de las mismas.

#### Artículo 26. Grúas.

La instalación de grúas habrá de ser objeto de autorización municipal y en cualquier caso habrá de emplazarse en el interior del solar, pudiendo obtenerse autorización para instalarlas fuera de estos límites en casos excepcionales muy justificados.

### CAPÍTULO V

#### Normas generales de la edificación

##### Artículo 27. Objeto

El desarrollo de las condiciones generales de la edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

- Condiciones de edificabilidad y volumen.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones de protección ambiental.
- Condiciones de Edificabilidad y Volumen de las Edificaciones.

##### Artículo 28. Disposiciones Generales.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial de calle con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3. En las zonas en que se fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos, excepto la construcción subterránea, podrá ocupar la faja de retranqueo, que deberá contar con cerramiento en la alineación de calle con altura máxima de trescientos (300) centímetros. El ajardinado de esta zona y su conservación será a cargo de los propietarios.

##### Artículo 29. Tipologías edificatorias.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

###### 1. Edificación en hilera.

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela y disponiendo normalmente de patios interiores con fines de iluminación y ventilación. Esta tipología edificatoria se denomina también «entre medianerías».

###### 2. Edificación aislada.

Es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las edificaciones colindantes.

###### 3. Edificación pareada.

Es la que se adosa a uno de los linderos exclusivamente, cumpliendo con respecto a las restantes las condiciones de edificación aislada.

##### Artículo 30. Cerramiento de parcelas y solares.

1. Los solares y parcelas en suelo urbano, aunque no posean la condición de solar, habrán de estar vallados por razones de salubridad y ornato públicos entretanto no sean edificados. El vallado se ejecutará con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, piedra, etc., resistente, para garantizar la seguridad del viandante, con una altura comprendida entre dos cincuenta (2.50) y tres (3) metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco resistente a las inclemencias del tiempo.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. En Suelo No Urbanizable se tendrá en cuenta el art. 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres de Andalucía, establece que «con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. La Consejería competente en materia de medio ambiente adoptará cuantas medidas resulten necesarias para facilitar dicha circulación».

La valla será de tela metálica. La distancia mínima entre postes será de 5-6 metros, salvo que puntualmente no lo admita la topografía del terreno. No se permite el asiento de tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijado al suelo y su altura no deberá superar los 2,10 metros de altura.

El retículo será de un mínimo 30x18 cm o similar. En caso de optar por otro tipo distinto de retículo, deberán acondicionarse pasos de fauna cada 50 metros a ras de suelo, contruidos por un material rígido, de dimensiones de 30 cm horizontal y 20 cm vertical.

No podrán utilizarse alambres de espinos en ningún punto del trazado a cualquier altura de la malla. Asimismo no podrá instalarse ningún tipo de visera, por lo que los postes de sujeción deberán ser rectos.

En cualquier caso, y de conformidad con lo establecido en el artículo 388 del Código Civil, en la instalación del cerramiento deberán respetarse las servidumbres existentes.

Cualquier cerramiento con características técnicas diferentes a las enumeradas impide la libre circulación de la fauna silvestre y tendrá carácter de excepción, por lo que se deberá justificar debidamente y ser informado por el órgano competente en materia medioambiental.

En las zonas incluidas en el interior del Parque Natural, además de lo anteriormente expuesto, los cercados deberán ajustarse a lo establecido en:

- El Decreto 182/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de caza.
- El art. 57 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

4. En suelo no urbanizable de especial protección sub-clase Interés Biótico y Natural, márgenes de ríos y arroyos, los cercados habrán de permitir el paso de la fauna silvestre, tratándose de malla tipo cinegética, con postes clavados en el suelo sin obra y eliminando totalmente el alambre de espinos.

5. La solicitud de licencia municipal para la ejecución de estas obras de vallado, no permitirá las acometidas para obra de agua y electricidad.

##### Artículo 31. Tirada de cuerdas.

1. Cuando se produzca alteración de la alineación o rectificación de la existente, la obtención de Licencia Municipal de Obras no posibilita el inicio de las mismas sin que previamente se fije por el Ayuntamiento la alineación oficial y rasante de la calle, que habrá de solicitarse en su caso.

2. La alineación podrá corregirse o ajustarse por el Ayuntamiento en el momento de la «Tirada de cuerdas», siempre que éste ajuste no suponga alteración de posición de la existente, superior a cincuenta (50) centímetros. Ello a través del documento oficial que se expida al efecto.

**Artículo 32. Alturas máximas de la edificación.**

1. La medición de la altura de la edificación se establece por el número de plantas y suma de las alturas máximas permitidas para cada una de ellas, amén de no poder superar en ningún caso la indicada en el apartado 2 siguiente y la señalada como máxima para cada zona de ordenación.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los doce (12) metros. Si sobrepasara, se tomarán a los seis (6) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. En el caso de existir semisótano, el paramento inferior del forjado de techo del mismo se encontrará como máximo a un (1) metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido según se indica en el punto anterior. Si no se cumple esta condición, será considerado como planta baja aunque esté parcialmente enterrada. Esta altura se podrá aumentar en la zonificación RU, siempre que no se rebasen los siguientes límites:

- En ningún punto excederá de dos (2) metros.
- En el punto de mayor altitud (cota) de la rasante de la acera, no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros la distancia indicada.

4. En edificios en esquina, podrá volverse con las plantas de la fachada de mayor altura una longitud máxima de doce (12) metros y hasta su totalidad cuando queden menos de tres (3) metros de longitud en esta última fachada.

5. En las casas con fachadas opuestas a calles diferentes, se tomará para cada calle la altura conforme se especifica en el apartado 5 siguiente.

6. Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m, se de-

berá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan paramentos ciegos.

7. En aquellas edificaciones que se escalonen, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que dé lugar la virtual fachada.

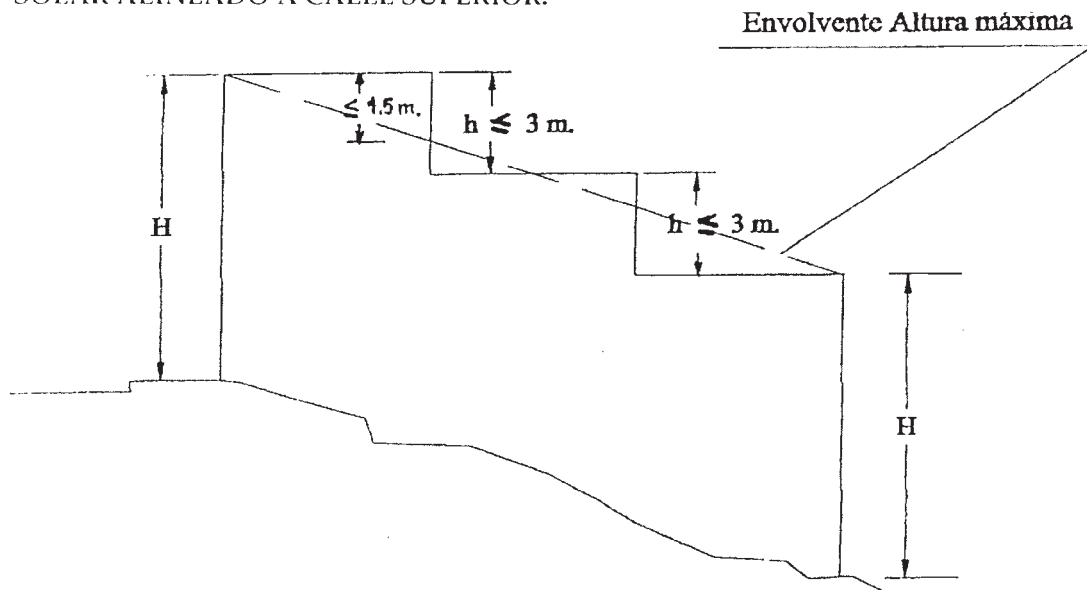
8. Se permitirán por encima de la última planta permitida y debajo de cubierta inclinada tanto por alineación oficial de calle (fachada) como por patios situados y ocupando todo el fondo del solar (fachada posterior, detrás de la edificación), con pendiente inferior al cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales, coincidiendo el alero con la arista superior del último forjado y no excediendo las cumbreas y caballetes de cuatro con cincuenta (4,50) metros de altura sobre este forjado, espacios para usos vivideros y/o compatibles. Cuando la edificación llegue hasta el fondo del solar, la altura de cubierta en esta medianera no excederá de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la arista superior del último forjado de planta (no de cubierta).

9. Cuando las cajas de escaleras o ascensores estén ubicadas en fachada, su techo no podrá exceder de la última planta permitida, más de ciento treinta (130) centímetros; altura máxima a la que podrán admitirse también antepechos, barandillas y otros remates decorativos. Esto no es de aplicación en la zona Centro Histórico (CH), en la que el alero de cubierta coincidirá con la arista superior del último forjado.

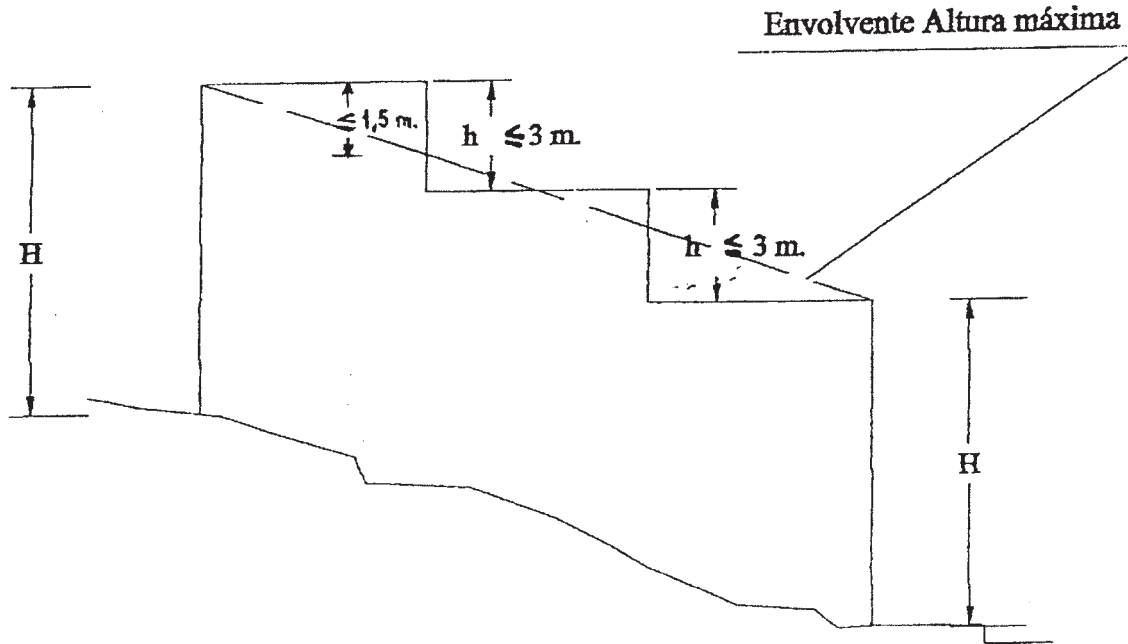
**Artículo 33. Adecuación de altura de la edificación a la rasante natural del terreno.**

La altura máxima de la edificación quedará, en cualquier caso, por debajo de la Envolvente de Altura Máxima definida según los siguientes casos:

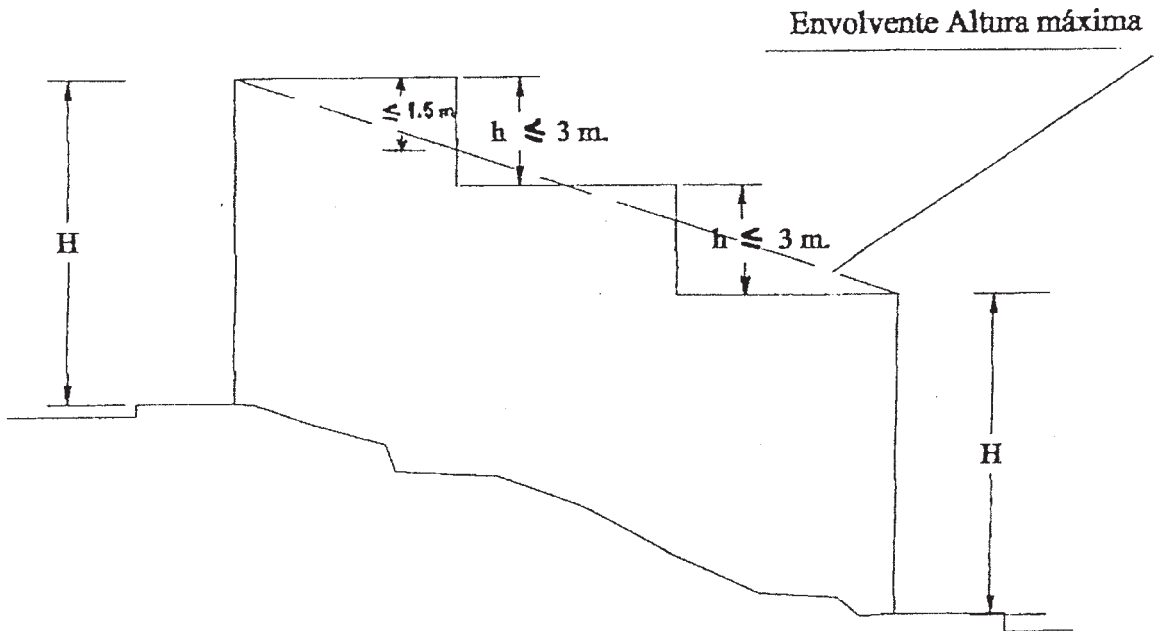
**A) SOLAR ALINEADO A CALLE SUPERIOR.**



B) SOLAR ALINEADO A CALLE INFERIOR.



C) SOLAR ALINEADO A CALLES SUPERIOR E INFERIOR.



Artículo 34. Altura libre de las plantas.

1. Se limitan las alturas libres máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores, expresados en metro

PLANTAS	ALTURAS (m)		
	MÁXIMA	MÍNIMA	
Sótanos y semisótanos	3	2,4	
P. Bajas	Vivienda	3,2	2,8
	Otros usos	3,70 en SU-CH 4,00 en RU 4,30 en E	3,20 en SU-CH 3,20 en RU 3,20 en E
Restantes	Vivienda	3	2,6
	Otros usos	3,5	2,8

\* Podrán unirse o superponerse virtualmente espacios que creen vacios en una o varias plantas pero computando edificabilidad tal superficie virtual.

Artículo 35. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, si bien se permiten espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.
3. Los semisótanos cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentre a más de un (1) metro sobre rasante del terreno, medida esta conforme a lo indicado en el art. 32.2 y 32.3 de estas Normas, computarán como planta.
4. En edificaciones que den a dos calles a diferente nivel y una misma planta sea sótano o semisótano por una de

ellas y planta baja por la otra, computará edificabilidad solo la primera crujía y/o hasta cinco (5) metros de fondo desde la alineación de calle, por la que aparezca como planta baja.

Artículo 36. Dimensiones de los patios.

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro.

Cuando los edificios cuenten con patios interiores, sus características serán las siguientes:

1. Tendrán tres (3) metros de lado mínimo y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual de tres (3) metros y en el interior de la cual no se podrán introducir fregaderos, ni tenderos, aunque sean abiertos. Su superficie mínima será de doce (12) metros cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares que será de nueve (9) metros. No serán exigibles estas medidas mínimas cuando por las dimensiones del solar quede justificada la imposibilidad de su cumplimiento, pudiendo en este caso reducirse el lado mínimo y diámetro de la circunferencia a dos (2) metros y la superficie mínima a siete (7) metros cuadrados.

2. Los patios a los que sólo abran huecos de cajas de escaleras, aseos y despensas, tendrán un lado mínimo y diámetro de circunferencia inscribible igual o mayor a (2) metros y una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados.

3. Queda prohibido que los huecos de iluminación de estancias habitables no se coloquen a haces del paramento del patio del que toman luz y ventilación, entendiéndose por paramento aquel que mantiene su planitud vertical sin vuelo alguno; no pudiéndose mantener el ancho de la estancia que se ilumina con el mismo ancho del hueco referido en más de un (1) metro de profundidad.

4. Podrán abrirse patios a fachada de calle o espacio público siempre que su frente sea mayor o igual a cinco (5) metros y la relación entre frente y fondo se igual o menor de la relación 1/3, considerándose exteriores las viviendas que den a éstos, los cuales deberán ajardinarse en su superficie.

5. En cocinas, aseos, baños, despensas y locales no habitables el hueco podrá estar retranqueado del paramento del patio con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de profundidad y en todo caso el espacio retranqueado tendrá un frente en la línea del paramento del hueco de iluminación de al menos tres (3) metros de longitud. En dormitorios, se admite también esta situación del hueco, cuando den a patio posterior que ocupe todo el ancho de la parcela y no sea el espacio que queda al exterior lavadero ni tendero, además de las otras condiciones indicadas.

b) Patio de manzana: Es aquel espacio totalmente libre de edificación, que cumpla los siguientes requisitos: Podrán considerarse como espacio exterior de vivienda.

1. Su forma y dimensión permitirá inscribir en su planta una circunferencia de diámetro igual o superior a 16 m

2. En el diseño de la edificación que lo entorne se evitarán las soluciones con paramentos rectos continuos, creando retranqueos y salientes, patios abiertos, vuelos, etc. que facilite la amortización de los ruidos que puedan generarse en su interior.

3. El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia, recreo y reposo para adultos y de juego para niños de 1 a 5 años. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.

4. El acceso a los patios de manzana de uso público se realizará mediante pasadizos al nivel de calles de un ancho de 5 m, de altura igual al de los locales comerciales y longitud no superior a 12 m. Si por necesidades de edificación la longitud hubiese de ser mayor, el ancho se aplicará proporcionalmente al aumento de la misma procurando evitar el efecto de embudo.

5. El acceso a los patios de manzana de uso privado o mancomunado será por medio de su portal, con el tratamiento que corresponda a cada uso según proyecto. En el supuesto de existir piscina, tendrá un cuarto para su mantenimiento, así como servicios propios. En cualquier caso, habrá de cumplir el Reglamento y Normas de aplicación a las piscinas comunitarias.

6. Tendrán derecho a luces todos los colindantes y la obligación de su mantenimiento los usuarios del mismo.

7. Todos los patios de manzana deberán ser propiedad colectiva de los propietarios de las edificaciones que lo entorñan o de propiedad pública, debiendo inscribirse este derecho en el Registro de la Propiedad. En cada caso su conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

Condiciones de Uso de las Edificaciones.

Artículo 37. Usos y condiciones de los edificios.

Los usos, a efectos de estas Normas, se clasifican en los siguientes grupo:

1. Uso de Vivienda.
2. Uso económico-productivo.
3. Uso dotacional de servicios públicos.
4. Uso dotacional de equipamiento.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones.

Artículo 38. Uso de vivienda.

1. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, pero sí espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.

2. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan al menos una pieza vividera que dé frente a una calle, plaza, patio abierto a fachada o patio de manzana.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

Estancia: Tendrá una superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m, salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 metros. No podrá tener comunicación directa con aseos.

Estancia-Comedor: Tendrá una superficie útil mínima de 18 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m, salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 metros. No podrá tener comunicación directa con aseos.

Estancia-Comedor-Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 22 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,50 m, salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 3,50 m. No podrá tener comunicación directa con aseos. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2 metros y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2 metros. Tendrá acceso directo desde vestíbulo o distribuidor, aunque podrá además comunicarse con la estancia-comedor. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Despensa: Tendrá una superficie útil inferior a cuatro 4 m<sup>2</sup>, lado mínimo de un 1 metro y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1 metro. Tendrá acceso desde la cocina, vestíbulo o pasillo y contará en todo caso con conducto de ventilación.

Dormitorio Doble: Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diáme-

tro mínimo de 2,50 m. Al menos un dormitorio doble tendrá superficie útil igual o superior a 12 m<sup>2</sup>.

Dormitorio Sencillo: Tendrá una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,20 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,20 m.

Aseo: Tendrá una superficie útil mínima de 4 m<sup>2</sup> y podrá inscribirse un círculo con diámetro mínimo de 1,50 m y estará dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera. Existirá al menos uno por vivienda y en caso de existir más de un aseo, el resto contará como mínimo con inodoro y lavabo, tendrá una superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 1 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 metros.

Su acceso será independiente desde vestíbulo o pasillo en uno de ellos, y cuando no sea el único con que cuenta la vivienda, a los restantes podrá accederse desde los dormitorios, pero en ningún caso desde la estancia-comedor ni desde la cocina.

Vestíbulo: Tendrá una superficie útil mínima de 1,50 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 1,20 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 m.

Pasillo: Tendrá una anchura mínima de 1 metro y en ningún caso podrá reducirse a menos de 0,80 metros, por algún pilar o mocheta.

4. Toda vivienda dispondrá al menos de cocina, comedor, estancia, dormitorio doble y aseo, contando con una superficie útil mínima de treinta y ocho (38) metros cuadrados.

5. En todo edificio que contenga más de diez (10) viviendas y en cuya planta de solar pueda inscribirse un círculo de quince con sesenta (15,60) metros de diámetro, habrá de proyectarse al menos una (1) plaza de aparcamiento por vivienda. Tanto en estos garajes como en los que se proyecten por voluntad del promotor, se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 metros y en ningún caso podrán reducirse más de 0,30 metros por algún pilar o mocheta, disponiendo frente a cada una de vestíbulo de maniobra de cinco (5) metros como mínimo, los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros y su pendiente será inferior al dieciséis (16%) por ciento, salvo en los cinco (5) metros iniciales de conexión a calle que no superará el seis (6%) por ciento. Se resolverán en planta baja, sótano o semisótano. Cumplirán las demás condiciones indicadas para los aparcamientos públicos en el art. 40.A) de estas Normas.

- Quedan exentos de esta obligación los edificios ubicados en calles de anchura inferior a cinco (5) metros y los que se construyan en edificios catalogados, en los que no se permita la apertura de huecos.

- En los garajes que se proyecten por voluntad del promotor y dispongan de más de cinco (5) plazas de aparcamiento, se cumplirán las mismas condiciones, salvo la pendiente de las rampas de acceso que podrá llegar hasta el veinte (20%) por ciento, salvo en los cinco (5) metros iniciales de conexión a calle que no superará el seis (6%) por ciento. No le serán de aplicación las demás condiciones indicadas para los aparcamientos públicos en el art. 40.A) de estas Normas.

- En viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto en su normativa.

#### Artículo 39. Uso económico-productivo.

El uso económico-productivo es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios, clasificándose en tres tipos: Primario, Secundario y Terciario.

#### A) Uso Económico-productivo Primario.

El uso económico-productivo primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Producción agrícola: Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales.

Cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las establecidas en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2. Producción ganadera: Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de ganado.

Las construcciones (casetas, invernaderos, establos, etc.) vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del Suelo No Urbanizable que es el único apto para este uso.

3. Extracción cantera: Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la explotación de rocas útiles para la construcción.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentadamente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar el Estudio de Impacto Ambiental que previsto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que está íntimamente ligada la extracción y las establecidas en el régimen de SNU, que es el único apto para este uso.

Las extracciones de minerales (canteras) se deberá adaptar a lo previsto en el Plan de Restauración establecido en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.

#### B) Uso Económico-productivo Secundario.

El uso económico-productivo secundario es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

##### 1. Producción industrial.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias, técnica, económica y especialmente ligadas a la principal. Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

##### a) Industria compatible.

Actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales.

Se considerarán actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales las relacionadas en el Anexo III de la Ley 7/1994, del Parlamento de Andalucía sobre Protección Ambiental, con la excepción de las enumeradas en los puntos 1, 3, 6, 31, 32, 33 y 34 del indicado Anexo. Igualmente, se considerarán compatibles aquellas actividades no incluidas en el ámbito de aplicación de la citada ley 7/1994. Todo ello sin perjuicio de los límites que sobre emisiones e inmisiones se establecen en la legislación ambiental. Se permiten en las siguientes situaciones:

- En edificios de vivienda/s en planta baja, con acceso independiente.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- 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.

#### b) Industria incompatible.

Actividades incompatibles con la vivienda y usos residenciales.

Todas aquellas actividades no comprendidas en el apartado 1.a) anterior se considerarán incompatibles con la vivienda y usos residenciales, siendo exclusivamente autorizables en edificios independientes enclavados en la zona Industrial definida en este PGOU. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

También serán incompatibles con el uso residencial:

- Actividades incluidas en los Anexos 1.º ó 2.º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.
- Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

#### 2. Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica. Este se permite exclusivamente en edificio independiente. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas. Se excluirá de zonas con predominante uso residencial.

#### 3. Talleres de reparación, artesanales y artísticos.

Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración y/o transformación de productos por procesos manuales o poco mecanizados. Se permiten en planta baja de edificios de viviendas y en edificio independiente. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

#### C) Uso Económico-productivo Terciario.

El uso económico-productivo terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

##### 1. Comercio.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se permiten en edificios de vivienda, en planta baja y en edificio exclusivo e independiente,

Los locales comerciales dispondrán de luz y ventilación, de servicios sanitarios y de las condiciones de seguridad que la Reglamentación específica le exija.

##### 2. Oficinas, Bufetes y Otros Servicios.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares.

Se permiten en edificios de vivienda/s y en edificio exclusivo e independiente, con las condiciones indicadas para los locales de comercio.

##### 3. Hostelería.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Se permiten en edificios de vivienda/s, en cualquier planta con acceso diferenciado y total independencia de aquella/s, así como en edificio exclusivo e independiente.

Cumplirán las disposiciones vigentes que para estos usos les sean de aplicación.

Se dará cumplimiento al Anexo III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Especial atención requerirán los usos incluidos en los apartados 8 (segundo supuesto), 9, 10, 11 así como los apartados 13, 14, así mismo se tendrá en cuenta para el apartado 19, que en este caso se encontraría contemplado en el apartado 1. Comercio, de la normativa urbanística. Para todos ellos, se hará referencia a la necesidad de elaboración de un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, así como el cumplimiento de la Sección 2.ª Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido, del citado Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

#### Artículo 40. Uso dotacional.

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Se consideran tres grandes grupos en razón de la naturaleza de su función global: Comunicaciones, Zonas Verdes e Infraestructuras.

##### A) Uso dotacional para las comunicaciones (DC).

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquéllos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.

En este uso se encuadran los estacionamientos o aparcamientos públicos, siendo estos espacios en contacto con la red viaria destinados a almacenamiento temporal de vehículos, pudiendo desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o bajo rasante.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, que en cualquier caso cumplirán las siguientes condiciones:

##### 1. Accesos rodados y peatonales.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m<sup>2</sup>. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m<sup>2</sup> deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. Para los mayores de seis mil (6.000) m<sup>2</sup>, el aparcamiento deberá contar al menos con dos accesos

bidireccionales a dos calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación peatonal entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse con escaleras de anchura mínima de un (1) metro y ascensores cuando el garaje se distribuya en más de dos (2) plantas.

Al menos una planta será accesible por personas disminuidas físicamente, conforme a las disposiciones del Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía y en ella se destinarán plazas para minusválidos en cuantía no inferior al 2% del número total de plazas del garaje, con dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 m y debidamente señalizadas.

Los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros y un frente de vestíbulo de maniobra frente a cada plaza de cinco (5) metros mínimo.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%), medida a lo largo del eje del carril.

La conexión con la red viaria se realizará mediante rellano con pendiente máxima del seis por ciento (6%) y longitud mínima de cinco (5) metros.

Se dará cumplimiento al DB-SU-7 del Código Técnico de la Edificación.

#### 2. Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán 5,00 x 2,50 metros, con la excepción hecha en el punto anterior, para las reservadas a minusválidos.

Se admite la reducción puntual no superior a treinta (30) centímetros como consecuencia de pilares, mochetas o similares, de las medidas mínimas indicadas para pasillos, rampas, escaleras y plazas de aparcamiento.

#### 3. Aseos.

Contarán con un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y placa vertedero por cada cincuenta (50) plazas de aparcamiento o fracción.

Al menos uno de ellos, se ubicará en la planta en la que se reserven las plazas para minusválidos y será accesible conforme al Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía.

#### 4. Estacionamiento en superficie.

Cuando los aparcamientos se dispongan en superficie, se acondicionarán con vegetación y mobiliario urbano de modo que quede disimulada la vista de los vehículos y se integre en el entorno medioambiental, conforme a los criterios que determine el Ayuntamiento.

Salvo en viviendas unifamiliares, los garajes sobre rasante y al mismo nivel que las viviendas, estarán separados de éstas.

#### 5. Estacionamiento en espacios públicos bajo rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción bajo rasante, se cumplirán las condiciones que, en cada caso, establezca el Ayuntamiento para el ordenamiento y urbanización del espacio público sobre el techo o cubierta de éstos.

#### 6. Estacionamiento sobre rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción sobre rasante, se cumplirán las condiciones establecidas para la zona donde se ubique, cuidándose especialmente el aspecto estético del edificio en relación con su entorno. Salvo en viviendas unifamiliares, los garajes sobre rasante y al mismo nivel que las viviendas, habrán de ser cerrados con elementos constructivos que garanticen un mínimo de absorción acústica según se fije en la normativa en vigor.

#### 7. Altura libre de planta.

La altura libre de planta no será inferior en ningún punto a doscientos treinta (230) centímetros.

#### 8. Medidas de seguridad.

Los aparcamientos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones especiales para locales de estancia de vehículos prescritas por la normativa vigente que les sean de aplicación.

#### B) Uso dotacional de zonas verdes (ZV).

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas; mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas; y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

Los usos dotacionales para el esparcimiento, se diseñarán con criterios esencialmente funcionales, directrices del Ayuntamiento y condiciones dictadas por disposiciones vigentes en la materia.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público.

Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística y sus reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y demás disposiciones jurídicas aplicables.

#### C) Uso dotacional para las infraestructuras (DI).

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua: que comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución del agua.

- Saneamiento: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos (EDAR).

- Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

- Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

- Telecomunicaciones: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a la instalación de infraestructuras, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

#### Artículo 41. Uso de equipamiento (EP) y (EPr).

1. El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, comercial, social, religiosa, etc. así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.

2. El uso de equipamiento y servicios públicos es admitido, independientemente de la clasificación del suelo, sin más límites que los derivados de la legislación sectorial, y que esté previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos, ocupará plantas completas y contará

con acceso, ascensores y escaleras independientes, salvo el necrológico (cementerio, tanatorios, etc.) que será el único equipamiento incompatible con cualquier otro uso.

3. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento en sus diferentes grupos serán de aplicación en el suelo que el planeamiento destina para ello, así como en aquellos lugares que se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la presente normativa.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reestructuración.

5. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

(ADM) Administrativo. (ASI) Asistencial. (COM) Comercial.  
(CUL) Cultural. (DEP) Deportivo. (EDU) Educativo.  
(NEC) Necrológico. (O) Ocio. (REL) Religioso.  
(SAN) Sanitario. (SER) Servicios.

6. A los diversos usos pormenorizados en el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supra-municipal vigente para cada caso. En defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas. En caso de equipamientos no relacionados o no contemplados específicamente, les será de aplicación las normas de este epígrafe y las que la reglamentación específica les exija.

\* La ubicación de salas de espectáculos públicos tales como cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos, etc., y otros similares capaces de producir notables molestias e impacto ambiental, serán en edificios independientes. Así mismo, los usos de equipamiento necrológico público o privado, tales como tanatorios, velatorios, funerarias y similares, habrán de establecerse en edificios independientes.

Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Artículo 42. Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Las condiciones de calidad e higiénico-sanitarias se establecen para garantizar la salubridad y seguridad de las personas en la utilización de las edificaciones.

Son de aplicación en las edificaciones de nueva planta, en las de reestructuración total y en las de reforma parcial de un edificio, en la/s zona/s objeto de la reforma. En las demás obras, se aplicarán cuando mejoren las condiciones de seguridad de las personas que usan la edificación.

Se habrán de cumplir los siguientes parámetros de calidad e higiene:

#### 1. Aislamiento Térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía (DB-HE del C.T.E.).

#### 2. Aislamiento Acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijados por el DB-HR del C.T.E.

#### 3. Barreras Antihumedad.

Toda construcción debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Todo ello según lo dispuesto por el DB-HS-1 del C.T.E.

#### 4. Ventilación e Iluminación.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dieciseisavo (1/16) de la superficie útil de la

pieza. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la pieza habitable a la que pertenezcan.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Se admite la ventilación forzada de aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

En cualquier caso habrá de darse cumplimiento del DB-HS-3 del C.T.E.

#### 5. Dotación de Agua Potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Deberá proveerse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Se dará cumplimiento en cualquier caso del DB-HS-4 del C.T.E.

#### 6. Dotación de Energía Eléctrica y Puesta a Tierra.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones cumplirán las condiciones señaladas por las Instrucciones y Reglamentos específicos.

#### 7. Energías alternativas.

Será de obligatorio cumplimiento el Código Técnico de la Edificación-DB-HE.

#### 8. Dotación de Telefonía, Radio y Televisión.

Todos los edificios deberán construirse con prevención de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Contarán con las instalaciones de telecomunicaciones que en su caso exija la legislación sectorial (RICT).

Además, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en venta o alquiler, contemplarán los requisitos de conexión y equipamiento necesarios para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones, de acuerdo con lo previsto en el art. 32 del Decreto 72/2003, de 18 de marzo, de Medidas de Impulso de la Sociedad del Conocimiento en Andalucía.

#### 9. Evacuación de Aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, excepto en edificios de uso predominante residencial, en los que podrá ser por intermedio de arqueta.

Las aguas industriales se someterán a la previa separación en el caso de vertidos de aguas residuales de efluentes no compatibles.

Queda terminantemente prohibido en todo tipo de edificación la evacuación a través de pozos ciegos.

Será de obligatorio cumplimiento el Código Técnico de la Edificación-HS-5.

Cualquier nuevo vertido o aumento de caudal a cauce público a través de EDAR precisará de la correspondiente autorización del organismo de cuenca.

#### 10. En relación a la calidad ambiental se cumplirá:

Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria. El uso de energía solar deberá ser promovido para que en los nuevos

desarrollos urbanos previstos y edificaciones aisladas se potencie su utilización.

Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la biomasa).

Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

En relación con la evacuación de aguas industriales, se establecerá que, «para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras».

Condiciones estéticas.

Artículo 43. Condiciones estéticas.

1. Se cumplirá la normativa fijada para cada zona en estas Normas.

2. El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad.

3. La concesión, denegación o condicionamiento de las licencias indicadas por las razones expuestas se fundamentará, en todo caso, en las Ordenanzas Gráficas que se adjuntan como Anexo I de estas Normas, así como en las condiciones estéticas particulares que sean de aplicación de acuerdo con la zonificación correspondiente.

4. Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en todo caso cumplir las Ordenanzas Gráficas adjuntas.

5. Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno. Las fachadas laterales y posteriores y medianeras se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, tales como revocos blancos o a la cal.

6. A efectos de conservación de la estética, será obligación del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre el solar, casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada, quedando prohibidas las medianeras en ladrillo visto o recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejos, etc., ya que su aspecto y la seguridad pública los hace inadecuados.

7. Se deberán adoptar medidas para la 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.

8. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente.

9. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

10. El Ayuntamiento 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.

Artículo 44. Cuerpos volados sobre la vía pública.

1. Se permiten cuerpos volados cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera sea superior a tres (3) metros.

2. Su saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a cincuenta (50) centímetros en zona Centro Histórico (CH) y cien (100) centímetros en zonas de Ensanche (E) y Residencial Unifamiliar (RU).

3. La distancia de un cuerpo volado a la medianera del edificio, no será en ningún caso inferior a sesenta (60) centímetros y entre los diferentes cuerpos volados del edificio será como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. En la zona Centro Histórico (CH) serán balcones, su longitud no superará los dos cincuenta (2,50) metros, admitiéndose exclusivamente situados a eje y en la vertical de los huecos de planta baja.

5. En las zonas de Ensanche (E), Residencial Unifamiliar (RU) y de Equipamiento (EP)/(EP<sub>r</sub>), los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizándose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada.

6. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de quince (15) centímetros en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

7. En todo caso se han de cumplir las Ordenanzas Gráficas del Anexo I.

8. Se deberán adoptar medidas para la 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.

9. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

10. El Ayuntamiento 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.

Artículo 45. Instalaciones en fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos cincuenta (2,50) metros sobre en el nivel de la acera/calle.

3. La existencia de cableados, tendedores, antenas, rótulos, etc. deberán armonizar con las fachadas, ocultándose lo más posible, y posibilitando al Ayuntamiento la denegación de instalación de tales elementos anexos cuando atenten contra la estética urbana.

Artículo 46. Portadas, recercados, cornisas, rejas y escalinatas.

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle hasta quince (15) centímetros con estos elementos y de acuerdo a las Ordenanzas Gráficas.

Artículo 47. Muestras y rótulos publicitarios.

1. Cuando estos sean paralelos al plano de fachada, su saliente máximo será de quince (15) centímetros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a tres (3) metros.

2. Cuando sean normales al plano de fachada o en ban-  
derín, su saliente máximo será igual al fijado para los balcones  
(0,50 m.), su altura máxima de un (1) metro y la distancia  
mínima entre éstos y la rasante de la acera/calle de tres (3)  
metros.

3. Su diseño, materiales y colores, deberán ser aprobados  
o autorizados por el Ayuntamiento, quedando prohibidos en la  
zona Centro Histórico (CH) los de plástico, neón, aluminio y  
acero inoxidable.

4. En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios,  
habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato  
públicos.

#### Artículo 48. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus pun-  
tos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la  
rasante de la acera de dos cincuenta (2,50) metros.

2. Su saliente, respecto a la alineación oficial de la calle,  
no podrá ser superior a tres (3) metros en calles o espacios  
públicos peatonales y a cero cincuenta (0,50) metros en calles  
aptas al paso de vehículos.

3. Se prohíben en calles de anchura inferior a cuatro (4)  
metros.

4. En todos los casos permitidos se respetará el arbolado  
y mobiliario urbano existente.

#### Artículo 49. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no  
haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y  
expansión, deberá ser protegido y conservado.

2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbó-  
reo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia co-  
rrespondiente señalando su situación en los planos topográfi-  
cos 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 dos  
(2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su  
lesión o deterioro.

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

#### Condiciones de seguridad.

##### Artículo 50. Condiciones de seguridad.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los  
edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y  
a los edificios en los que se produjeran obras de acondiciona-  
miento y reestructuración. En todo caso, cumplirán lo estable-  
cido en el DB-SU del C.T.E.

Las condiciones a que se hace referencia en el punto an-  
terior son las siguientes:

##### 1. Acceso a los edificios.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública,  
aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso,  
dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el  
viarío público. Cuando así se determine en las normas de uso  
o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distin-  
tos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

##### 2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el pú-  
blico en general, no podrá ser inferior a cien (100) centíme-  
tros, salvo viviendas unifamiliares.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener  
más de dieciséis (16) peldaños.

La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho cin-  
 cuenta (18,5) centímetros y la anchura de huella, mayor o  
igual a veintiocho (28) centímetros, salvo escaleras interiores  
a una vivienda.

La cabezada mínima será de doscientos veinte (220) cen-  
tímetros.

Contarán con barandilla de altura no inferior a noventa  
y cinco (95) centímetros y la separación entre balaustres no  
será superior a diez (10) centímetros, admitiéndose cualquier  
otro diseño que garantice la seguridad.

##### 3. Prevención de Incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en  
orden a la protección contra incendios, establece el Código  
Técnico de la Edificación DB-SI y cuantas Normas estuvieran  
vigentes en esta materia y fueran de aplicación.

En el caso de que existiera un grado suficiente de peli-  
grosidad debido a las características de las actividades que  
se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá  
de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para  
ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente,  
Protección Civil y otros Organismos implicados.

#### Condiciones de protección ambiental.

##### Artículo 51. Condiciones de protección ambiental.

El Plan General se registrará por los criterios de conformidad  
con el artículo 32 del Decreto 292/95, de 12 de diciembre,  
por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Im-  
pacto Ambiental.

El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano  
las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tran-  
quilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emi-  
siones luminosas y eliminación de residuos.

El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarro-  
llar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redac-  
ción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente  
para regular aspectos complementarios al planeamiento (con-  
trol de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y  
tratamiento de residuos, regulación del uso y gestión del agua  
desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el aho-  
rro). De forma general, las figuras de planeamiento de desarro-  
llo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle),  
así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre  
sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correc-  
toras contenidas en esta Declaración con el suficiente grado  
de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas  
figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su  
aplicación.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el muni-  
cipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de  
la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de  
Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención  
ambiental previstos en la citada Ley.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Regla-  
mento de Policía Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de  
3 de abril (BOJA núm. 50, de 3 de mayo), donde se especifica  
que las diferentes figuras de planeamiento deberán ajustarse a  
las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas  
por dicho Reglamento.

Para un mejor control municipal de las siguientes actua-  
ciones como estarán sujetas a licencia urbanística de obras,  
sin exclusión de las que la legislación vigente obligue:

#### Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.

- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
  - Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
  - Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
  - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
  - Adecuaciones naturalistas o recreativas.

#### Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
- Sondeo de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

Dada la presencia en los núcleos urbanos de éste término municipal, de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como el cernícalo primilla o quirópteros- murciélagos-), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales. Se deberán articular los mecanismos oportunos para poder armonizar la conservación de los patrimonios cultural y natural. Para ello, en el artículo que se establezca para las licencias, se incluirá un apartado en el que se establecerá que en las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras. No permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nificación y de cría.

En las licencias de obras (urbanización y edificación) deberá contemplarse la catalogación de los residuos de la construcción y demolición (RCDs) generados y determinarse el destino final de los mismos en función de sus características. A este respecto se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de residuos.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

#### Del sistema hidrológico

##### Avenidas e inundaciones.

En materia de inundaciones el Plan General de Ordenación Urbanística de Villacarrillo recoge lo que a este respecto determina la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía y el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Según el artículo 46 de la citada Ley pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por presentar riesgos ciertos de inundaciones. De acuerdo al artículo 14 Ordenación de zonas inundables del mencionado Decreto:

Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de las zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, en base a la delimitación de los cauces de avenidas extraordinarias efectuada por el Organismo de cuenca:

a) En los cauces de avenidas extraordinarias de 50 años de período de retorno no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los cauces de avenidas extraordinarias de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los cauces de avenidas extraordinarias de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

c) En los cauces de avenidas extraordinarias de períodos de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de zonas inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Por último, el Decreto 189/2002, en su artículo 18 sobre Recomendaciones para el planeamiento urbanístico, prevé lo siguiente:

1. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgos de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en cauces de avenidas extraordinarias de periodo de retorno como los indicados en el artículo 14, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

2. En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en los instrumentos de planeamiento se procurará que los cauces urbanos cuenten con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

## De la protección atmosférica.

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al Ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

Los niveles de inmisión se registrarán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación.

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

## De los residuos.

Con respecto a la gestión de residuos urbanos deberá tenerse en cuenta la existencia e una planificación de dicha gestión, tanto a nivel autonómico, a través del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía (aprobado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre), como a nivel provincial a través de los planes vigentes en la actualidad y cualquiera otros que se aprueben en el futuro.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Dada la existencia de puntos de vertido incontrolados de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal, el Ayuntamiento deberá disponer de una herramienta de gestión que permita la recogida y limpieza de los mismos. El sistema elegido deberá realizarse de forma directa o bien a través de cualquiera de las formas de gestión previstas en la normativa de régimen local.

En principio se deberá acometer la limpieza de los depósitos de residuos de menor tamaño, gestionando los mismos según el tipo de residuo, dando prioridad a la valorización, reciclado y reutilización de los mismos y finalmente su eliminación en vertedero autorizado.

## De la protección del suelo.

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de 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. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentación y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

## Suelos potencialmente contaminados

Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Los titulares de las actividades incluidas dentro del Anexo I del Decreto mencionado anteriormente estarán obligados a remitir periódicamente al órgano competente informes de situación. El contenido y la periodicidad con que dichos informes han de ser remitidos serán determinados por el órgano competente de la comunidad autónoma, particularmente en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad.

## CAPÍTULO VI

## Zonificación y usos urbanísticos para las distintas clases de suelo

## Artículo 52. Zonificación del suelo urbano.

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas establecidas en este capítulo, se establece la siguiente división en zonas, que se identifican en los planos de tipologías constructivas y de usos pormenorizados.

- (CH) Centro Histórico.
- (E) Ensanche.
- (RU) Residencial Unifamiliar.
- (CJ) Ciudad Jardín.
- (I) Industrial.
- (IE) Industria Escaparate.
- (IA) Industria Agraria.
- (ZV) Espacios Libres Públicos: Zonas Verdes y Plantaciones.
- (EP) Equipamiento Público.
- (Epr) Equipamiento Privado.
- (Anejos) Anejos.

## Artículo 53. Centro Histórico (CH).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar en el núcleo urbano primigenio.

1. Parcela mínima: No se fija.

2. Edificabilidad: 2,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no computando edificabilidad los aprovechamientos bajo cubierta indicados en el punto 4 (planta abuhardillada).

3. Ocupación máxima: 100%.

4. Altura máxima de la edificación: Tres (III) plantas sobre rasante, más planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de ciento treinta (130) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales y la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros. En cualquier caso el edificio tendrá una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros si cuenta con tres plantas y de doce con cincuenta (12,50) metros si además contara con planta abuhardillada.

5. Altura mínima de la edificación: Una planta menos que las máximas.

6. Aprovechamiento bajo cubierta: Vividero y/o compatible y no computable a efectos de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

7. Sótanos: Dos (II) plantas de sótanos o semisótano.

8. Retranqueos: No se permiten.

9. Tipología edificatoria: Edificación en hilera.

10. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares. Se admite la vivienda colectiva y otros usos compatibles. No se admitirán cocheras-almacén para labranza, no vinculadas a viviendas.

11. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite, morteros con china proyectada y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo toscó visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a sogá» y/o «a tizón».

La anchura de puertas de cochera, almacén y comercio, será igual o menor a dos ochenta (2,80) metros. Su altura no superará los tres veinte (3,20) metros.

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas; prohibiéndose los tubos y perfiles huecos. Se autoriza un mirador (elemento de madera, hierro o aluminio en color mate, con superficie acristalada superior al 90% del total, montado sobre balcón) en cada planta distinta a la baja, en edificios con mas de nueve (9) metros de fachada. La longitud de cada uno no superará los dos cincuenta (2,50) metros admitiéndose exclusivamente situados a eje y en la vertical de los huecos de planta baja, y la suma total de sus longitudes no excederá del cincuenta (50%) de la longitud de la fachada. Se prohíben elementos y cuerpos volados más de 15 cm en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva con pendiente igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales, admitiéndose las planas ocluidas (ocultas por medianerías y faldones inclinados), en las siguientes condiciones:

- Estarán retranqueadas al menos dos (2) metros de los aleros y uno cincuenta (1,50) metros de medianerías, caballetes y otras del mismo tipo.

- Su dimensión máxima paralela a fachada será de cuatro (4) metros y la suma de ésta dimensión de todas las cubiertas planas existentes, será igual o inferior al cincuenta por ciento del frente de fachada o anchura del faldón en el que se insertan.

Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

El esquema compositivo responderá al de las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo I de estas Normas.

1. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento, si bien las condiciones de aprovechamiento bajo cubierta serán, en caso de autorizarse en el Catálogo, las de los párrafos anteriores.

#### Artículo 54. Residencial Ensanche (E).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina tanto a vivienda unifamiliar, como a edificios de vivienda plurifamiliar (bloques de pisos).

1. Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>. Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. cuando se permitan tres (III) plantas y 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. cuando se permitan cuatro (IV) plantas sobre rasante.

3. Altura de la edificación: Tres (III) plantas sobre rasante cuando el ancho de la calle, medido en el centro de la fachada del solar, sea inferior a catorce (<14) metros y Cuatro (IV) plantas cuando éste ancho sea igual o superior a catorce (≥14) metros. Sobre la última planta permitida, podrá levantarse otra planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de treinta (30) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales y la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros, no computando a efectos de consumo de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

4. Altura mínima de la edificación: Una planta menos que las máximas.

5. Aprovechamiento bajo cubierta: Vividero y/o compatible y no computable a efectos de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

6. Sótanos: Dos (II) plantas de sótanos o semisótano.

7. Retranqueos: Se permiten, siempre que se trate la medianería vista con vegetación.

8. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera.

9. Condiciones de uso: Vivienda unifamiliar y colectiva. Se admiten otros usos compatibles con el residencial. No se admitirán cocheras-almacén para labranza, no vinculadas a viviendas.

10. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo toscó visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a sogá» y/o «a tizón».

La anchura de puertas de cochera, almacén y comercio, será igual o menor a tres cincuenta (3,50) metros. Su altura no superará los tres cincuenta (3,50) metros.

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizándose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de 15 cm. en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva con pendiente máxima de cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por me-

dianerías y faldones inclinados. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

El esquema compositivo responderá al de las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo I de estas Normas, pudiéndose apartar de tal esquema en casos muy justificados y excepcionales, edificación singular.

1. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento, salvo que la edificabilidad se podrá agotar en el solar hasta 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando se permitan tres (III) plantas y 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando se permitan cuatro (IV) plantas sobre rasante, si fuese la edificabilidad del edificio catalogado inferior a éstas, y siempre como edificación diferenciada de la protegida.

#### Artículo 55. Residencial Unifamiliar (RU).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina a vivienda, principalmente unifamiliar.

1. Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>. Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Ocupación máxima del solar: No se fija.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante. Podrá edificarse una tercera planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de ciento treinta (130) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales, la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros y su superficie será inferior al cincuenta (50%) por ciento de la edificada en planta primera y esta no será computable a efectos de edificabilidad. Las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

5. Altura mínima de la edificación: Una planta menos que las máximas.

6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

7. Retranqueos: Se permiten cumpliendo las siguientes condiciones:

- Serán al menos de tres (3) metros, desde la alineación oficial de calle o parcela colindante.

- No dejarán vistas medianerías de los edificios colindantes con más de dos (2) plantas de altura y las que quedaren de menor altura habrán de ser tratadas, decoradas y/o recubiertas con vegetación.

1. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.

2. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva admitiéndose otros usos compatibles. No se admitirán cocheras-almacén para labranza, no vinculadas a viviendas.

3. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo tosco visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a sogá» y/o «a tizón».

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizandose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de 15 cm. en calles

sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total interior a cuatro (4) metros.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por medianerías y faldones inclinados. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

#### Artículo 56. Ciudad Jardín (CJ).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar tipo Ciudad Jardín, a base de viviendas aisladas.

1. Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>. Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Ocupación máxima del solar: Sesenta por ciento (60%) de la superficie.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante. Podrá edificarse una tercera planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de ciento treinta (130) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales, la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros y su superficie será inferior al cincuenta (50%) por ciento de la edificada en planta primera y esta no será computable a efectos de edificabilidad. Las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

5. Fachada mínima: Ocho (8) metros.

6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

7. Retranqueos: Mínimo obligatorio de cuatro (4) metros a la calle de acceso solamente. Las medianerías que queden vistas serán tratadas igual que las fachadas y en ellas se plantarán algunas especies vegetales.

8. Tipologías edificatorias: Edificación aislada o pareada.

9. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva y la unifamiliar adosada (RU).

10. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo tosco visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a sogá» y/o «a tizón».

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizandose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por medianerías y faldones inclinados. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

#### Artículo 57. Industrial (I).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario.

1. Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>. Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Retranqueos: Mínimo de cinco (5) metros a alineación oficial de calle. En solares de esquina solo será obligatorio en la calle de acceso.

4. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie, salvo retranqueos.

5. Altura de la edificación: Una (I) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de diez (10) metros. Podrá dotarse de entreplanta sin que esta supere el quince por ciento (15%) de la superficie ocupada por la edificación.

No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 34 de estas Normas.

1. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que en ningún punto sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro.

2. Tipologías edificatoria: Edificación en hilera, aislada o adosada.

3. Condiciones de uso: Naves destinadas a industrias, almacenes de todo tipo y usos compatibles. Queda prohibida la vivienda.

4. Condiciones estéticas: No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones. En cualquier caso, la tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

#### Artículo 58. Industria Escaparate (IE).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario y terciario.

En esta zona son de aplicación todas las condiciones indicadas en el artículo anterior para la zona Industrial (I), y al menos el cincuenta (50%) por ciento de la superficie construida habrá de destinarse a Exposición y Venta de productos manufacturados, siendo de aplicación para esta parte de la edificación las condiciones estéticas de la zona de Ensanche (E).

#### Artículo 59. Industria Agraria y Agroalimentaria (IA).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas.

1. Parcela mínima: 50 m<sup>2</sup>. Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que se a su superficie.

2. Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Retranqueos: No se prohíben, siendo en su caso de tres (3) metros como mínimo. Las medianeras que queden vistas sean tratadas igual que las fachadas y junto a estas se plantarán algunas especies vegetales.

4. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

5. Altura de la edificación: Una (I) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de seis (6) metros, respecto a la rasante de la calle en su cota mas alta.

No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 33 de estas Normas.

1. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

2. Tipologías edificatoria: Edificación en hilera.

3. Condiciones de uso: Edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria, productos agrícolas, venta y distribución de fitosanitarios, talleres de vehículos agrícolas y cualquier otro uso relacionado con la industria agraria y agroalimentaria. Quedan prohibidos todos los demás usos.

4. Condiciones estéticas: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones. En cualquier caso, la tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

#### Artículo 60. Anejos.

En los núcleos urbanos anejos, en el Suelo Urbano no marcado con alguna zonificación de las relacionadas con anterioridad en estas Normas, se permiten edificaciones destinadas principalmente a vivienda unifamiliar, con dependencias accesorias destinadas a usos agropecuarios.

1. Parcela mínima: No se fija.

2. Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Ocupación máxima del solar: No se fija limitándose el fondo máximo de la edificación a quince (15) metros.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante en viviendas. Y una (I) planta en cocheras y/o almacenes de aperos, cuando se edifiquen en parcela independiente o en la misma, pero adosados o aislados de la vivienda.

5. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que en ningún punto sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro.

6. Tipologías edificatoria: Edificación en hilera, aislada y adosada.

7. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares, que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva.

8. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Se cumplirán las Ordenanzas Gráficas incluidas como Anexo I de estas Normas.

9. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

#### Artículo 61. Espacios libres públicos: zonas verdes y plantaciones (ZV).

1. El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con acerados de anchura igual o superior a dos cincuenta (2,50) metros, en los estacionamientos de vehículos en superficie, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

c) En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

d) La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:

- Árboles de porte pequeño o columnar 4-6 m.
- Árboles de porte mediano 6-10 m.
- Árboles de porte grande 10-16 m.

a) En el alumbrado y mobiliario urbano de parques y jardines se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, empleándose modelos homologados o que apruebe el Ayuntamiento.

b) La edificación permitida deberá estar vinculada al mantenimiento de estos espacios, a usos dotacionales de ocio y cultura, y excepcionalmente residencial cuando sea necesario para guardería de aquellos. En cualquier caso, la edificabilidad máxima será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup>).

3. En los espacios libres públicos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las áreas verdes se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

En las áreas ajardinadas y parques se procurará en su diseño la utilización de materiales blandos (tipo albero o arena), evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

Artículo 62. Equipamiento (EP) y (EPr).

En virtud de la titularidad del promotor, el equipamiento será: Público (EP) o Privado (EPr).

1. Parcela mínima: No se fija.

2. Edificabilidad: La de cada zona en la que se ubique el Equipamiento.

3. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

4. Altura de la edificación: El número de plantas será el de la zona donde se enclave.

5. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

6. Condiciones de uso: Los usos permitidos serán los existentes en la actualidad en cada una de las áreas delimitadas y cuantos otros de esta clase (equipamiento), cuya conveniencia sea estimada por el Ayuntamiento.

Son incompatibles todos los usos restantes: Residencial, Industrial, etc., pudiendo incluir el uso de equipamiento en sus diferentes clases otros vinculados a él, tales como cafetería, oficinas, vivienda de conserje, etc.).

1. Condiciones de volumen:

b) La edificación respetará en general las tipologías edificatorias y las alturas máximas totales de la zona donde se enclave con independencia de que la composición interna del edificio cumpla o no con el resto de condiciones de altura de plantas, de las que queda eximida.

c) Se admitirán en todo caso, elementos singulares por encima de dicha altura máxima y sin limitación, tales como torres de iluminación, torres de identificación, chimeneas de funcionamiento tratadas arquitectónicamente, campanarios, espadañas, torres de observación, etc., pero su superficie no superará un veinteavo de la ocupada por el edificio, sus dimensiones deberán ser menores de cinco (5) metros de lado y estarán distanciados de cualquier medianería un cuarto de su altura.

2. Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones estéticas de la zona donde se ubique el equipamiento.

3. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 63. Cuadro de usos y su compatibilidad con otros.

ZONA	USO PRIORITARIO	EDIFIC. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	USOS COMPATIBLES Y GRADO DE COMPATIBILIDAD	USOS INCOMPATIBLES
CH	Centro Histórico: Residencial	2,8	Todos excepto incompatibles	Industriales (I - IA)
E	Ensanche: Residencial	2,8 (III) 3,50 (IV)	Todos excepto incompatibles	Industriales (I - IA)
RU	Residencial Unifamiliar	1,8	Todos excepto incompatibles	CH - E - I - IA - IE
CJ	Ciudad Jardín	1	Todos excepto incompatibles	CH - E - RU - I - IE - IA
I	Industrial	1	Todos excepto incompatibles	CH - E - RU - CJ
IE	Industria Escaparate	1	Residencial (CJ) al 50%	CH - E - RU
IA	Industria Agraria	1	Industriales (I)	Residencial en todas sus categorías
EPr	Equip. Privado	El de cada zona	Sólo los previstos	Los restantes
EP	Equip. Público	El de cada zona	Cualquier equipamiento público no previsto al 50%	Los restantes
A	Anejos: Residencial Unifamiliar	1,5	Todos excepto incompatibles	CH - E

Los usos compatibles en cada zona deberán cumplir los parámetros más restrictivos en todo caso.

Cuando en una zona de calificación determinada se opte por un uso predominante de otra zona y compatible en esta, se estará a los parámetros más restrictivos de parcela, vuelos, alturas, retranqueos y edificabilidad, siendo el resto de las condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad, etc., las aplicables a cada uso. Cuando se mezclen usos compatibles se aplicará el principio de proporcionalidad, de tal forma que los parámetros serán los del uso de mayor intensidad.

Artículo 64. Definición y normas para el suelo urbanizable.

Constituye el Suelo Urbanizable (Suble) la parte de Término Municipal de Villacarrillo no clasificada como Suelo Ur-

bano (SU) o No Urbanizable especialmente protegido (SNUep). Este Suelo Urbanizable (Suble), con arreglo a lo previsto en el art. 47 de la LOUA, se establece en las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado (Suble-S) y Suelo Urbanizable No Sectorizado (Suble-NS).

A) Suelo Urbanizable Sectorizado (Suble-S):

El Suelo Urbanizable Sectorizado (Suble-S), se sitúa en las zonas grafiadas en los correspondientes planos y que constituye los Sectores de uso industrial y residencial; cuyas superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el Anexo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y sus Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

**B) Suelo Urbanizable No Sectorizado (Suble-NS):**

1. A efectos de lo previsto en la Ley 6/1998 de 13 de abril en su modificación por el R.D.Ley 4/2000 de Junio de 2000, todo el suelo urbanizable del término municipal de Villacarrillo no incluido en un sector delimitado, tiene el carácter de no sectorizado o sin ámbitos delimitados, de tal forma que su transformación se producirá por desarrollo de los contenidos de la citada legislación mediante la presentación del correspondiente Plan de Actuación, Plan Parcial y la innovación del planeamiento.

2. Los parámetros mínimos para el desarrollo de sectores o ámbitos en Suelo Urbanizable Sin Sectorizar (Suble N.S.) serán los siguientes:

Usos: Todos los definidos para el Suelo Urbano y los que puedan definirse en virtud del desarrollo del Suelo Urbanizable.

Tipologías: Todas las definidas para el Suelo Urbano y las que puedan definirse en virtud del desarrollo del Suelo Urbanizable.

Superficie mínima del ámbito o sector: Tres hectáreas (3 ha).

Edificabilidad global máxima: Será justificada en el correspondiente Plan Parcial.

1. Hasta tanto se produzca la sectorización siguiendo alguno de los procedimientos legalmente previstos, los propietarios del Suelo Urbanizable No Sectorizado (Suble-NS) tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica.

2. Los Planes de Sectorización correspondientes, deberán ser sometidos al correspondiente trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. El suelo urbanizable no sectorizado no podrá ser objeto de desarrollo hasta en tanto no trascurren diez años desde la aprobación definitiva de este PGOU, y en todo caso, una vez haya sido desarrollado la totalidad del suelo urbanizable sectorizado.

**C) Desarrollo:**

1. En el desarrollo de esta clase de suelo se incluirá un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residenciales, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado ubicará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos referidos.

2. Cuando en alguno de los sectores se afecte a algún cauce, de conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas y el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, se evitará su embovedado o canalización, procurando su integración de forma natural en las nuevas zonas a urbanizar.

3. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios que se deberán realizar al respecto.

4. A efectos de prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como a las del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. El diseño y la disposición de los sistemas locales y generales se realizará en modo de contribuir, cuando sea posible, a la separación entre la autovía y los usos residenciales.

Artículo 65. Definición y normas para el suelo no urbanizable.

1. Definición: Constituye el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) la parte del Término Municipal de Villacarrillo no incluida en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, forestal, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico, riesgos naturales o razones semejantes.

2. Subclases: Todo el Suelo No Urbanizable se clasifica como de Especial Protección (SNU-ep), distinguiéndose las siguientes subclases, que aparecen grafadas en el correspondiente plano:

SNU-ep-A: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Parque Natural de las Sierras de Segura, Cazorla y las Villas: Puesto que todo el territorio municipal ubicado en el Parque Natural se encuentra dentro de las Áreas de Interés Ecológico Forestal (Grado de Protección B), con respecto a los usos compatibles e incompatibles, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 192 del P.O.R.N.

**Usos compatibles.**

1. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles en este tipo de áreas los siguientes usos y actividades:

a) Los aprovechamientos forestales y ganaderos que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio y que se ejecuten con arreglo a los Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos de los respectivos montes aprobados por la Consejería de Medio Ambiente de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

b) Las labores selvícolas de conservación y regeneración de las formaciones forestales, incluyendo la realización de claras y repoblaciones de enriquecimiento de las formaciones forestales de coníferas con quercíneas y otras especies frondosas, así como medidas destinadas a la regeneración natural de estas formaciones.

c) Los aprovechamientos agrícolas en huertas tradicionales ligadas a las viviendas rurales.

d) La implantación de cercas, vallados, abrevaderos e instalaciones para el manejo del ganado.

e) La realización de áreas cortafuegos y otras infraestructuras preventivas contra incendios.

f) Los aprovechamientos cinegéticos, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza; en el Decreto 506/1971, de 25 de marzo, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley de Caza; en la Orden de 25 de junio de 1991, por la que se dictan normas sobre la regulación de la Caza en Andalucía y demás legislación vigente y siempre que no entren en contradicción con otras limitaciones específicas.

g) El acondicionamiento de viviendas y edificaciones rurales para actividades de uso público y de alojamiento turístico, siempre que no comporte la apertura de nuevas vías de acceso. Las edificaciones de nueva planta para actividades de uso público únicamente se permitirán cuando no existan edificaciones previas que puedan servir de acogida.

h) La construcción de edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones forestales y ganaderas.

i) Las actividades didáctico-recreativas y las instalaciones necesarias de acuerdo con el Programa de Uso Público del Parque.

j) Las adecuaciones recreativas sobre márgenes de carreteras.

k) Las actuaciones infraestructurales y las edificaciones de interés público se considerarán permisibles únicamente cuando su ubicación resulte ineludible y no pueda satisfacerse

en las categorías de menor grado de protección establecidas por este Plan.

Usos incompatibles.

2. Se consideran incompatibles dentro de estos espacios los siguientes usos y actividades:

a) Las talas o roturaciones que conlleven la transformación del uso forestal del suelo.

b) La eliminación de los reductos de vegetación natural, en especial de quercíneas, de vegetación riparia y otras formaciones y su sustitución por especies de crecimiento rápido.

c) Las obras que conlleven desmontes, rellenos, explanaciones, etc. y supongan alteración del perfil natural del terreno, salvo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

d) La apertura de nuevas canteras con fines de explotación comercial, salvo la habilitación de zonas de extracción para el acondicionamiento de carreteras.

e) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

f) La apertura de nuevos caminos, salvo los destinados a favorecer los aprovechamientos primarios de los montes, a fines contra incendios y actividades de uso público.

g) La realización de cualquier actividad que interfiera o altere la red de drenaje, salvo las obras destinadas a la protección hidrológica.

h) Cualquier actividad potencialmente generadora de vertidos.

i) La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a las explotaciones agropecuarias.

3. Las áreas de cultivo en pequeñas fincas particulares situadas en el interior de terrenos forestales podrán continuar con su actividad como áreas agrícolas siempre que no contradigan las normas específicas de estas áreas.

4. Las áreas de cultivo como consecuencia de la roturación ilegal de montes públicos, tendrán la consideración de terrenos forestales o áreas de recuperación del uso forestal, de acuerdo con los objetivos que a continuación se señalan para estas zonas.

a) Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza y pequeñas construcciones de tipo efímero (quioscos, terrazas, etc.) de interés municipal.

Se permitirán las edificaciones de este tipo, en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

Superficie: no superará los 25 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: tres (3) metros.

Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente inferior al 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

Retranqueo: mínimo de quince (15) metros de los linderos con fincas colindantes.

b) Edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Parcela mínima: Para las explotaciones forestales será de 10 ha, para explotaciones agrícolas de secano y/o regadío, será de 2 ha y en las huertas de 0,5 ha.

Retranqueo: a linderos 25 m.

Distancia mínima a cualquier otra edificación, exceptuadas las del punto anterior, será de cien (100) metros si alguna de ellas es destinada a vivienda y de ochenta (80) metros para el resto.

Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas (máximo 6 m a alero). Se exceptúan de esta altura las instalaciones no destinadas a vivienda pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

Condiciones estéticas:

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente inferior al 40%.

c) Edificaciones destinadas a acoger actividades de Uso Público.

1. Las necesidades de acogida para las actividades de uso público y de gestión del Parque Natural deberán satisfacerse, preferentemente, mediante el aprovechamiento de edificaciones del medio urbano o rural ya existentes, autorizándose las de nueva planta cuando requieran ineludiblemente su localización en zonas donde no existiesen otras que permitan su adecuación.

2. Se considerarán edificios preferentes para la implantación de los equipamientos de uso público las edificaciones tradicionales o representativas de la arquitectura popular del Parque Natural, cuya rehabilitación deberá realizarse con carácter ejemplarizante procurando con el mayor rigor posible la conservación de sus características originales.

d) Establecimientos hoteleros y de restauración.

1. La implantación de establecimientos hoteleros y de carácter turístico, en general, deberá realizarse en suelo urbano y urbanizable de los núcleos urbanos y núcleos menores de población del Parque Natural.

2. En el medio rural y en suelo no urbanizable, estos establecimientos sólo se permitirán mediante la rehabilitación de edificaciones previamente existentes (casas rurales o forestales, cortijos, molinos, etc.), de acuerdo con las condiciones sobre rehabilitación establecidas en el P.O.R.N., y las características constructivas tradicionales de la zona, así como con las normas de protección pertinentes en el caso de edificios catalogados o protegidos, de acuerdo con la normativa ambiental y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Las características constructivas y de los materiales a emplear se adecuarán a las normas generales establecidas en el P.O.R.N. para las edificaciones en suelo no urbanizable, quedando prohibida la construcción de edificaciones con tipologías características de las zonas urbanas. Las áreas de aparcamiento deberán acondicionarse con materiales rústicos.

4. Será requisito indispensable para la autorización del proyecto que se aporten medidas para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales, al objeto de evitar vertidos a los cauces.

5. Cuando se trate de establecimientos hoteleros, la tramitación del proyecto requerirá en suelo no urbanizable su declaración de interés público.

6. Con la finalidad de fomentar el desarrollo turístico en aquellas áreas del Parque infradotadas, la Consejería de Medio Ambiente podrá acondicionar como establecimientos turísticos las casas forestales que reúnan condiciones y conceder el servicio para su explotación privada, con arreglo a las normas establecidas para la concesión de servicios de uso público.

7. Para facilitar el desarrollo de la oferta complementaria, incluyéndose en la misma la vivienda eventual ligada a la explotación, se podrá autorizar la construcción de instalaciones cuya superficie máxima construida no podrá exceder del 35% de la superficie construida del establecimiento, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Las nuevas instalaciones tendrán un máximo de una altura, equivalente a dos plantas, y constituirán una unidad continua con las existentes, salvo aquellas actividades que, por sus características, deban tener una ubicación separada.

b) La nueva actividad que se soporte en estas instalaciones deberá estar ligada y ser complementaria a la actividad principal del establecimiento.

c) En el proyecto deberá incluirse, en caso de no poseerlo, el control de vertidos y la adecuación de fachadas.

8. En el corredor del Tranco, y para aquellos equipamientos turísticos que no lo hayan realizado en la fecha de entrada en vigor del presente Plan, se permitirá la remodelación de los mismos siempre que sea una unidad continua con los existentes, no superen el 50% de la obra original e incluya, entre sus objetivos, la mejora de fachadas y el control de vertidos, considerando como volumen de referencia el existente a la fecha de declaración del Parque Natural.

e) Alojamiento en casas rurales.

1. Con objeto de favorecer la obtención de ingresos complementarios a las rentas agrarias, se potenciará la rehabilitación de viviendas rurales para alojamiento bajo las modalidades de turismo rural o agroturismo.

2. Dichos alojamientos deberán ajustarse a las normas establecidas en el Decreto 94/1995, de 4 de abril, sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales, y restante normativa sectorial aplicable.

3. No se permitirá la utilización con dichos fines de viviendas del medio rural que estén declaradas fuera de ordenación o en situación urbanística ilegal por el planeamiento, así como las viviendas que no reproduzcan la arquitectura tradicional de la zona.

4. La Consejería de Medio Ambiente coordinará sus acciones con los demás organismos competentes en la materia al objeto de facilitar la tramitación de autorizaciones y las posibles ayudas que puedan destinarse con este fin, a las viviendas que reúnan los requisitos anteriores, así como en el control de irregularidades.

f) Establecimientos para el alojamiento sin ánimo de lucro

1. Los establecimientos de alojamiento sin ánimo de lucro, tales como albergues juveniles y otras instalaciones similares dependientes de la Administración Autonómica con la finalidad de favorecer las actividades recreativas y extraescolares en contacto con la naturaleza, requerirán su declaración de interés público, al que estarán destinados, y sólo podrán implantarse en edificaciones ya existentes, no permitiéndose las de nueva planta.

2. Estos establecimientos deberán garantizar los requisitos básicos legales en cuanto a seguridad, higiene de los edificios destinados a servicios públicos y se deberán ajustar a la normativa sectorial que en su momento se apruebe.

3. La Consejería de Medio Ambiente instará a la Consejería de Turismo y Deporte a que garantice, a través de los medios a su alcance, que en estos establecimientos no se ejerzan actividades turísticas.

g) Campamentos de turismo y campamentos juveniles

1. La instalación de nuevos campamentos de turismo de iniciativa pública o privada y en cualquiera de sus modalidades podrá realizarse en aquellas áreas donde no esté específicamente prohibido por las normas particulares de este Plan, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía y demás normativa vigente para este tipo de establecimientos.

2. No se otorgarán nuevas autorizaciones para la instalación de campamentos de turismo en las siguientes áreas del Parque Natural:

a) En las zonas de policía de 100 m de los cauces públicos.

b) En los perímetros de protección de los enclaves de interés paisajístico y elementos paisajísticos singulares definidos en el PORN.

3. Excepcionalmente, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar la sustitución paulatina de parcelas de acampada por cabañas desmontables de madera, de una planta, no pudiendo exceder el número de aquéllas del 25% de las parcelas de acampada autorizadas, ni la superficie de las cabañas podrá superar los 30 m<sup>2</sup> por parcela, debiendo contemplarse, en caso de no poseerlo, el control de vertidos.

h) Áreas de acampada.

1. Con objeto de cubrir las necesidades de acampada del Parque Natural, la Consejería de Medio Ambiente podrá acondicionar otras áreas, localizándolas preferentemente en algunas de las actuales áreas recreativas o en zonas de escaso interés ambiental.

2. Las áreas de acampada no se podrán ubicar en ninguna de las áreas prohibidas anteriormente para la implantación de campamentos de turismo.

i) Áreas recreativas.

1. La localización de nuevas áreas recreativas deberá establecerse en zonas inmediatas a la red de carreteras, desestimándose su localización en las proximidades de áreas de alto valor ecológico o de elementos paisajísticos singulares.

2. La Consejería de Medio Ambiente podrá acordar el cierre temporal o la clausura de algunas de estas instalaciones, por razones de conservación, excesiva presión de los visitantes o situaciones excepcionales de riesgo que así lo aconsejen. En caso de clausura será conveniente optar por la búsqueda de otros emplazamientos alternativos.

j) Estaciones de servicio o gasolineras.

1. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar nuevas gasolineras en las proximidades de los núcleos de población que carezcan de este servicio, situándose preferentemente en las intersecciones de las carreteras perimetrales del Parque Natural.

2. La Consejería de Medio Ambiente, a la hora de autorizar la instalación de nuevas gasolineras, podrá solicitar a los promotores la redacción y presentación de los informes necesarios y la asunción de aquellas medidas que aseguren la ausencia de impacto negativo sobre los recursos.

3. Todas las instalaciones deberán adoptar medidas de integración en el medio, restringiendo el empleo de colores fuertes que contrasten con los tonos dominantes en el entorno paisajístico o urbano donde se pretendan ubicar. Únicamente se permitirán las instalaciones básicas necesarias para el suministro de carburantes, oficinas y servicios.

k) Edificaciones preexistentes.

De conformidad con lo establecido en el art. 14.4 del P.O.R.N., del Parque Natural de Cazorla, Segura y las Villas, se autoriza la rehabilitación de las viviendas abandonadas cuando vallan destinadas al servicio de las explotaciones y a otras actividades declaradas compatibles. A los efectos de este Plan, se permitirá la rehabilitación de aquellas edificaciones que conserven al menos el 25 por ciento de su estructura. En todo caso deberá respetarse la estructura y tipología constructiva tradicional y, salvo causa justificada, la autorización no dará derecho a ampliar la superficie construida. Se exige para este tipo de edificaciones el cumplimiento de la separación a linderos.

SNU-ep-B: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Agrícola y Zona Prepararque:

Coincide con el suelo de uso agrícola que muestra alto valor agrícola, forestal, hortícola y merecedor del mantenimiento y protección respecto a los procesos urbanos. Coincide con gran parte de las zonas este y sur del municipio.

Los usos permitidos son los definidos en el artículo 16 de la Ley del Suelo vigente para Andalucía.

Es común a esta subclase de S.N.U. la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, por lo que se fijan los siguientes criterios de protección:

Es uso compatible la actividad agropecuaria, siempre que no suponga la alteración de la vegetación o fauna, o de formaciones geológicas o edafológicas de marcado interés. Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, a efectos de la No formación de Núcleo de Población y en función del uso y destino de las mismas serán las de los siguientes epígrafes.

Se permitirán las edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicios, con edificabilidad máxima de  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y en parcela mínima de  $10.000 \text{ m}^2$  en secano y de  $5.000 \text{ m}^2$  en regadío, retranqueándose cinco (5) metros de los linderos y con altura máxima de tres (3) metros. Las mismas deberán usar materiales para adaptarse estéticamente al entorno en que se enclavan. No se podrá realizar más de una edificación por finca registral y su distancia mínima a suelo urbano será de mil (1000) metros.

Se permitirán edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias en parcela mínima de  $20.000 \text{ m}^2$ , y con edificabilidad de  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Las mismas se retranquearán de los linderos veinticinco metros y deberán guardar como mínimo cincuenta metros de distancia a edificaciones de otra explotación, exceptuándose las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza. La altura máxima permitida será de seis metros, aunque se permitirá aquellas instalaciones que superen la misma pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se justifiquen adecuadamente. Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno. La distancia al suelo urbano será de mil (1000) metros y a cursos de agua cien (100) metros.

Las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad pecuaria se podrán realizar sobre parcela mínima de  $5.000 \text{ m}^2$ , con edificabilidad de  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . El retranqueo a linderos será de veinticinco metros, debiendo distanciarse de cualquier otra edificación un mínimo de quinientos metros, exceptuándose las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza. La altura máxima permitida será de seis metros, aunque se permitirá aquellas instalaciones que superen la misma pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se justifiquen adecuadamente. Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno. La distancia al suelo urbano será de mil (1000) metros y a cursos de agua cien (100) metros.

Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo turístico, de acuerdo al trámite establecido en el artículo 16.3.20. de la Ley del Suelo vigente en Andalucía, en parcela mínima de 3 Has. y edificabilidad de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , y con altura máxima de siete metros (dos plantas), realizadas con materiales que adecuen su adaptación al entorno. Las mismas se retranquearán de los linderos diez metros, y deberán estar distanciadas de cualquier otra edificación exterior a la parcela veinte metros, quedando exceptuadas las destinadas a almacenamiento o complementarias del complejo turístico: garaje, piscina cubierta u otros.

En SNU-epB, de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley del Suelo vigente para Andalucía, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo. La parcela mínima sobre

las que podrán realizarse será de  $2.500 \text{ m}^2$ , con edificabilidad de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , y altura máxima de siete metros (dos plantas), aunque se podrá superar debiéndose justificar adecuadamente; se retranquearán de linderos 10 m.

Cualquier otra edificación a instalar en S.N.U. de uso de equipamiento público o privado al servicio de la comunidad, deberá cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas al desarrollo turístico, pudiendo dejarse de cumplir las limitaciones referentes a retranqueos a linderos y parcela mínima, previa declaración de interés social por parte del Ayuntamiento y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en su caso de los órganos competentes en la materia de que se trate.

Zona Prepararque: Dentro de esta subclase de suelo (SNU-ep-B), en la zona así delimitada como tal y definida en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, colindante con el Parque Natural de las Sierras de Segura, Cazorla y las Villas, en el que existen pendientes superiores al veinte por ciento (20%) y vegetación natural o de carácter forestal. En esta zona se prohíbe la alteración los hábitats naturales existentes. Cualquier actuación estará sometida al trámite de prevención ambiental que corresponda. Así mismo, en esta zona queda expresamente prohibida la implantación de actividades industriales de cualquier tipo.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie mayor de  $2.500 \text{ m}^2$  o a un volumen superior a  $5.000 \text{ m}^3$  deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

SNU-ep-C: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Biótico P.E.P.M.F.:

Se corresponde con la zona RA-1, Complejo Ribereño de interés Ambiental del Guadalimar, declarada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (Orden de 7 de julio de 1986).

Queda prohibido cualquier tipo de actuación y/o intervención que pueda suponer una modificación del medio que comporte degradación del ecosistema, por lo que solo se permiten los trabajos de plantación, poda y otras labores destinadas a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger, así como los encaminados a la regeneración del bosque mediterráneo, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Los nuevos caminos o sendas precisos para usos del S.N.U., tendrán al menos cuatro (4) metros de anchura.

Dadas las especiales características de este tipo de suelo, no se permite en él ningún tipo de edificación o instalación.

Todas las actividades necesitarán necesidad de requerir autorización del órgano competente en materia medioambiental, además de la oportuna licencia municipal de obras, para cualquier actuación desarrollada en estas superficies, por ser en su mayoría terrenos forestales, en aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y/o afectar a la flora y fauna protegida por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestres de Andalucía.

Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá ubicarse fuera de zona inundable para periodos de retorno de 500 años.

Deberá figurar expresamente que deberán contar con autorización de vertido si los generan y estos no se efectúan al alcantarillado municipal y de reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

**SNU-ep-D:** Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Márgenes de Carreteras y otras Vías de Comunicación:

Comprenden la superficie en contacto con las carreteras y otras vías de comunicación, de ancho variable según su importancia y que tienen por objeto la defensa de las mismas y de sus futuras ampliaciones y/o rectificaciones. Así como la red de caminos de funcionalidad agrícola y de titularidad municipal o autonómica generalmente, grafiada en el PGMO: Caminos asfaltados, Caminos de tierra y la Antigua Vía de FF.CC. Baeza-Utiel.

Como regla general cualquier tipo de obra que se acometa a lo largo de las márgenes de las carreteras que discurren por el Término Municipal deberá atenerse a lo establecido por el Organismo competente, especialmente en lo referente a lo dispuesto en cuanto a zonas de dominio público, servidumbre y afección y a la línea de edificación.

Se establece una zona de protección a ambos lados de todas y cada una de las vías de comunicación del Término Municipal de Villacarrillo, de dos (2) metros de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escafificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo, ni tampoco se permite ningún tipo de plantación exceptuando a las de aquellas especies de carácter autóctono.

Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento lo declare de manifiesta utilidad pública e interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

Los cercados de predios se retranquearán del borde legal de las vías de comunicación tres (3) metros y las construcciones, lo dispuesto en la legislación específica, en su defecto en la establecida por las presentes Normas y, en el caso en que no aparezca definida, la distancia mínima será la anterior. La distancia indicada se considera mínima y sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de rango superior.

**SNU-ep-E:** Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Dotacional:

Suelo previsto para futuras o existentes Dotaciones de Infraestructuras o servicios públicos necesarios para el municipio, y que deban enclavarse por sus características en esta clase de suelo (EDAR, Telecomunicación, Depósitos de agua potable, estaciones de medición, vertederos controlados, etc.), no procediendo ningún otro tipo de instalación que no se encamine a los servicios referidos.

Las condiciones de edificación y de sus instalaciones serán las propias y necesarias de este tipo dotacional.

**SNU-ep R):** Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Márgenes de Ríos y Arroyos.

En el caso concreto del río Guadalquivir y Aguascebas se establece una zona de protección que se corresponde con la grafiada en el plano y en el resto de los cauces de 50 m., en la que su uso primordial será agrícola y el de repoblación para fijación de márgenes, exceptuándose de esta restricción las instalaciones unidas a la explotación de recursos naturales, que deberán ser aprobadas por los organismos competentes, en especial la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como organismo de cuenca. En esta clase de suelo no se permite el vertido de aguas residuales a ningún cauce aunque temporalmente esté seco, ni aún previamente depuradas.

Se estará además en lo recogido en Norma 4 relativa a cauces, riberas y márgenes, del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

Cualquier vertido a cauces o zonas de dominio público e hidráulico precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Igualmente cualquier construcción en la zona de policía de cauces públicos precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Todas las actividades necesitarán necesidad de requerir autorización del órgano competente en materia medioambiental, además de la oportuna licencia municipal de obras, para cualquier actuación desarrollada en estas superficies, por ser en su mayoría terrenos forestales, en aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y/o afectar a la flora y fauna protegida por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestres de Andalucía.

Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá ubicarse fuera de zona inundable para periodos de retorno de 500 años.

Deberá figurar expresamente que deberán contar con autorización de vertido si los generan y estos no se efectúan al alcantarillado municipal y de reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso.

Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funciona-

miento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.

SNU-ep-VP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Vías Pecuarias:

Forma parte del sistema general de comunicaciones en el territorio, red que queda protegida por el PGOU de actuaciones en su entorno. Se corresponde con la red grafiada de vías pecuarias que discurren por el termino municipal de Villacarrillo.

De estas nos encontramos y quedan grafiadas en planos las siguientes:

1. Cañada Real, con anchura de 75,22 metros.
2. Vereda del Condado de la Sierra, con anchura de 20,89 metros.
3. Vereda del Vado Cabrahigos, con anchura de 20,89 metros.
4. Colada de la Cuesta Blanca al Vado, con anchura de 6,00 metros.

Las vías pecuarias tienen carácter de bienes de dominio público de la Comunidad autónoma de Andalucía de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias así como la consideración de las mismas como suelo no urbanizable de especial protección según se establece en el art. 39.1 del Reglamento de vías pecuarias, Decreto 155/1998, sin que puedan establecerse sobre los terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la propia Ley y Reglamento (Uso Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier edificación, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización provisional de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Se deberán desafectar los terrenos de vías pecuarias, que hayan adquirido la condición de suelo urbano con anterioridad al 31 de diciembre de 1999, en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y con arreglo a lo especificado en la misma (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre).

Las vías pecuarias que atraviesan el municipio, dispondrán además de una franja de protección inedificable de diez (10) metros a ambos lados de las mismas y a lo largo de todo su recorrido, medidos desde su borde legal, en la que solo estará permitida la plantación y reforestación de la misma.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para las vías de comunicación.

La representación gráfica de las Vías Pecuarias es aproximada hasta tanto no se realice el deslinde de las mismas.

### 3. Normas de aplicación general para el S.N.U.

A) A efectos urbanísticos, el S.N.U. carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas puedan establecerse sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico propio de su explotación.

B) Los criterios de actuación en las diferentes zonas de S.N.U. citadas se basan en la posibilidad de intervención sin menoscabo de la protección requerida para cada una, pero que en todo caso no dejen frustradas las posibilidades de desarrollo económico, rural, agrícola, turístico, etc. del territorio.

La previsión de usos alternativos como industrias agrícolas, industrias y usos comerciales necesarios de implantarse en medio rural, campamentos, hostelería, usos de interés

social en este tipo de suelo queda controlada por el Ayuntamiento de forma ajustada.

C) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos y previa resolución del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

D) Si un suceso natural o provocado originase la degradación de los valores de un terreno de cualquiera de las categorías del S.N.U., dichas circunstancias no serán motivo para modificar su cualificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para recuperar sus valores originales.

E) En el S.N.U. de especial protección, será de aplicación 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. por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados, para cualquier proyecto de línea eléctrica que discurra por el esta clase de suelo.

F) Queda prohibida la formación de núcleo de población. Se considera núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable todo asentamiento residencial que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios diferenciados, aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

Tendrá la consideración de aislada y se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación que se pretenda construir cumpla las tres condiciones siguientes:

a) Se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada clase de suelo se fijan en el apartado correspondiente.

b) No existan más de dos viviendas en un círculo con radio de cien (100) metros, trazado desde el centro de la edificación prevista.

c) Se sitúe a más de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable, o más de doscientos cincuenta (250) metros de un anejo o núcleo de población delimitado por el PGOU.

### 4. Parcelaciones.

En el Suelo No Urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones, en todo caso, se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en la legislación agraria, especialmente a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 4 de Noviembre de 1996, BOJA núm. 136, sobre unidades mínimas de cultivo, en ningún caso las parcelas resultantes podrán ser inferiores a veinticinco mil (25.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados en secano y dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados en regadío.

### 5. Usos permitidos y autorizaciones.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate, los destinados a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan

de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, de acuerdo y con las limitaciones y condiciones establecidas por los artículos 50.B.a) y 52 de la LOUA, y concordantes del P.O.R.N. del Parque Natural.

Para que se autoricen actividades en S.N.U. que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse la existencia o la viabilidad material, jurídica y urbanística tanto del acceso rodado a la parcela como de los distintos suministros y saneamientos que fueran necesarios para garantizar la salubridad y las condiciones higiénicas exigibles; de igual forma la realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria y previa de otros órganos competentes. Para asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, deberá justificarse que no concurren las circunstancias que puedan generar la formación de un asentamiento residencial o núcleo de población y que se determinan en la correspondiente definición del art. 5 de estas Normas Urbanísticas.

Para garantizar la debida protección ambiental queda terminantemente prohibido en todo tipo de edificación la evacuación a través de pozos ciegos.

Cualquier vertido a cauces o zonas de dominio público e hidráulico precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Igualmente cualquier construcción en la zona de policía de cauces públicos precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

#### 6. Cercado de predios.

Podrá concederse licencia para el cercado de predios en S.N.U. de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 30.3 de estas Normas.

#### Ordenanzas gráficas.

##### Contenido.

Las Ordenanzas Gráficas tienen como misión servir de «guión» al controlador de la licencia urbanística y al redactor de los proyectos para la zona denominada Centro Histórico (CH).

No se trata de un lenguaje gráfico directo de aplicar sino que sirve para «contener» ciertos parámetros de la nueva intervención arquitectónica de tal forma que se garanticen unos mínimos de adecuación al entorno edificado, con cuyas referencias está confeccionada tal normativa.

##### Alcance y motivación.

Como hemos referido se trata, más que de modelos de aplicación directa, de normas genéricas gráficamente expresadas en que proporciones, medidas máximas y mínimas, tipologías básicas de modulación, materiales prohibidos, colores, contenidos básicos de terminaciones, etc. de tal forma que al diseñador de fuera de la localidad le de suficientes referentes

para acertar o al menos para no errar en elementos de raigambre de Villacarrillo, que de otra forma quedaría desintegrados y sin identidad local.

No puede tacharse la propuesta de rigidizadora ni molesta al arquitecto ya que supone un fácil y sencillo guión de lo que «no se puede hacer» más de lo que debe hacerse.

##### Elementos definidos.

Se proponen gráficamente propuestas de fachadas de dos y tres plantas, con alternativas de puerta cochera o no, de planta última tipo cámara o sin ella, de tipologías populares o cultas, con recercos o no. En todo caso se trata de posibles combinaciones de todos los elementos pero guardando al menos la composición genérica: no pueden mezclarse tipos de dinteles (curvos con rectos); no pueden alternarse modelos de composición rígida con aleatoria (culto y popular); no pueden mezclarse tipos de rejerías; etc., de tal forma que se elijan alternativas que cumplan los parámetros métricos propuestos.

Se divide la propuesta de Ordenanza gráfica en:

Fachadas: Culta y Popular; de dos y tres plantas; con o sin zócalos.

Cubiertas: Aleros y chimeneas.

Rejas huecos: enrasadas o voladas.

Rejas balcones: Barandas, poyetes y filigranas.

Materiales prohibidos:

- Se hace hincapié en la prohibición de colores de fachada que no sea el blanco, prohibiendo los azulejos, aplacados y chapados de piedra que no sean en zócalos de más de 10 cms. de grueso.

- Se prohíbe utilizar carpinterías de aluminio en su color, bronce, reflectantes o aceros inoxidable, de tal forma que se utilicen materiales modernos como PVC, aluminio lacado mate, madera, etc. siempre evitando las falsas imitaciones.

- Se prohíbe muy expresamente utilizar materiales encofrados o prefabricados en hormigón de cualquier color, y las llamadas piedras artificiales, tanto para poyetes de balcones, aleros, recercados, chapados, etc. y que puedan en la fachada atentar contrapureza de las formas y materiales verdaderos.

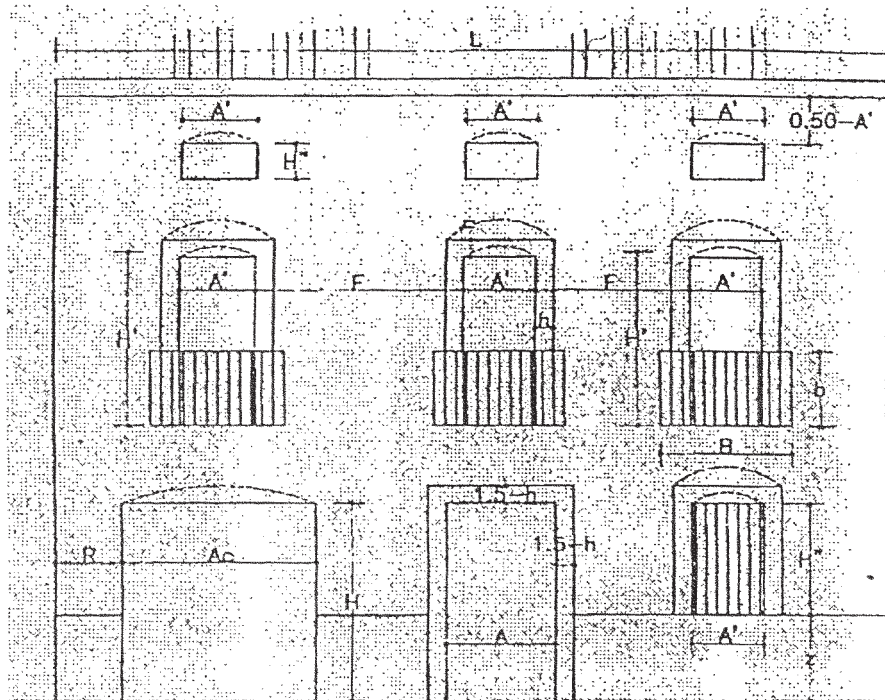
- Las rejas no pueden ser de otro material que la forja maciza tan común e innata a la localidad y comarca, prohibiéndose expresamente la «fundición» que tan desastrosos resultados está produciendo a base de modelos descontextualizados.

- Por último, se llama la atención sobre los remates de chimeneas y conductos tipo «shunt» de tal forma que se prohíben los prefabricados de hormigón, fibrocemento o similares, optando por los tradicionales remates de obra revocada o metal de diámetro superior a 25 cms. En color oscuro.

##### Documentación.

Se propone un repertorio gráfico adjunto que recoge todo lo dicho:

**MODELO CULTO**

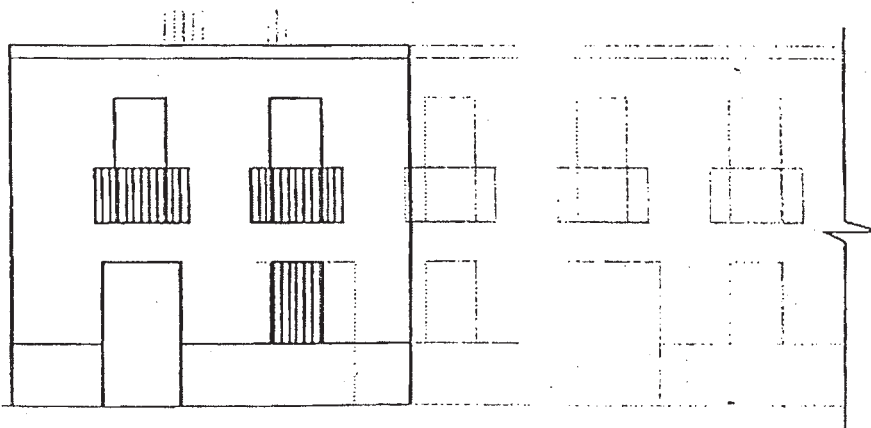


**PARÁMETROS GEOMÉTRICOS: mts.**

HUECOS A EJES	$1,50 < A < 2,50$	$1,00 < A' < 2,00$	$A_c < 2,50$	$H < 3$	$2,20 < H' < 2,80$
$2A' < F < 4A'$	$H'' = H'$	$H'' / A' = 1,5$	$0,20 < b < 0,50$	$0,80 < b < 1,20$	$B = 2 A'$ $B < 2,50$
$H' / A' = 2$	$1,00 < z < 1,50$	$0,50 < R < 1,50$	$L < 20$	Suma $A' < L/2$	Proporción Vano/Macizo $< 2$ =

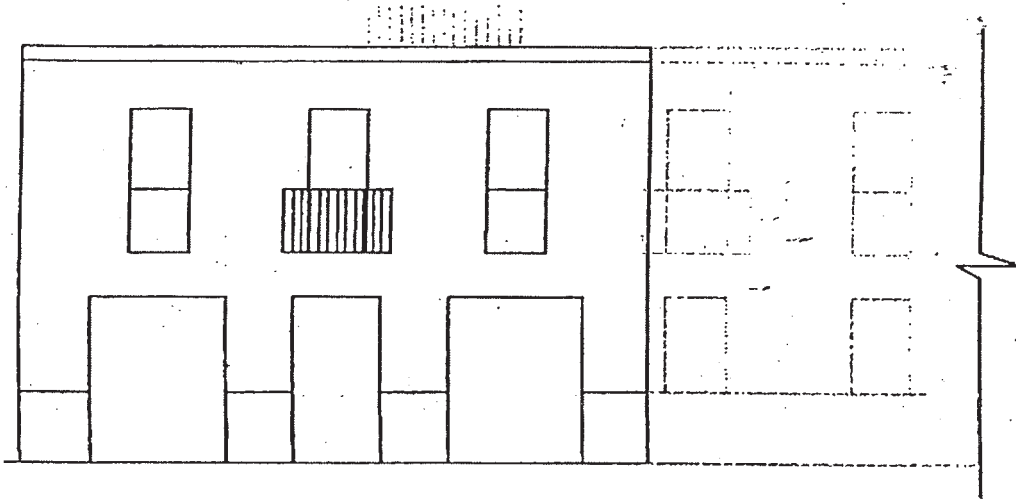
**PARÁMETROS SOBRE MATERIALES A EMPLEAR:**

- CUBIERTA DE TEJA ÁRABE CURVA
- CANALONES Y BAJANTES DE CINC O CHAPA
- ALERO DE PIEDRA MACIZA O LADRILLO MACIZO TEJAR
- ACABADOS DE FACHADA ENFOCADOS, SILLERÍA PIEDRA > 10<sup>2</sup> CMS. Ó LADRILLO VISTO A TESTA
- DINTELES ARCO REBAJADO O RECTOS
- RECERCADOS DE HUECOS DE OBRAS REVESTIDA, LADRILLO VISTO A SARDINEL O SILLERÍA > 10 CMS.
- CARPINTERÍAS PROHIBIDAS: ALUMINIO NO LACADO E IMITACIONES FALSAS DE MATERIALES NOBLES
- REJERÍAS DE BALCONES Y HUECOS EN FORJA MÁCIZA CON O SIN FILIGRANA - PROHIBIDA LA FUNDICIÓN
- ZÓCALO DE SILLERÍA > 10 CMS. U OBRA REVOCADA
- FACHADA: SILLERÍA Y MAMPOSTERÍA COCERTADA 10 CMS., PINTADA COLOR TIERRAS Ó BLANCO.
- PERSIANAS: ENRROLLABLES DE MADERA O FRAILEROS
- CHIMENEAS DE OBRA O LADRILLO VISTO MACIZO

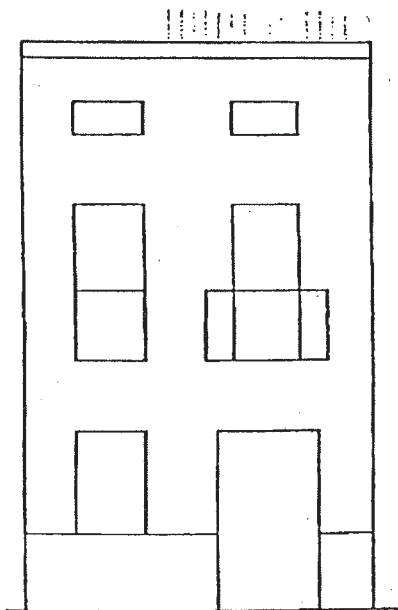
**Posible Variante del modelo culto**

Orden de cinco huecos y opciones de puertas cocheras y comerciales

**Posible Variante del modelo culto**

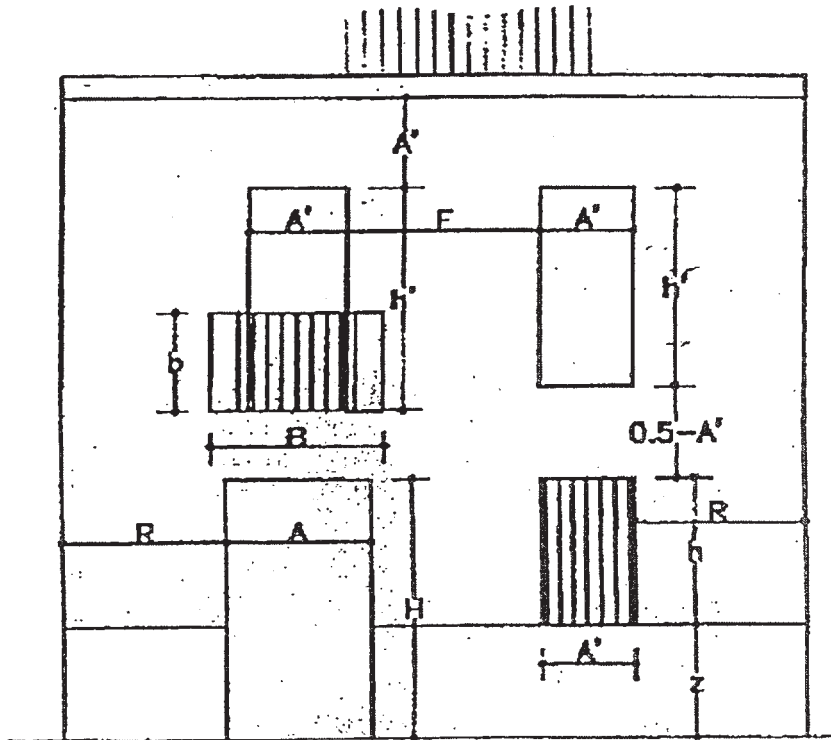


**Orden de cinco huecos o más y opciones de puertas, cocheras y comerciales**



**EN GENERAL SE ADMITEN LAS  
MÚLTIPLES VARIANTES POSIBLES  
COMBINANDO LOS MODELOS  
ESBOZADOS PERO CUMPLIENDO LO  
PRESCRITO**

**MODELO POPULAR**



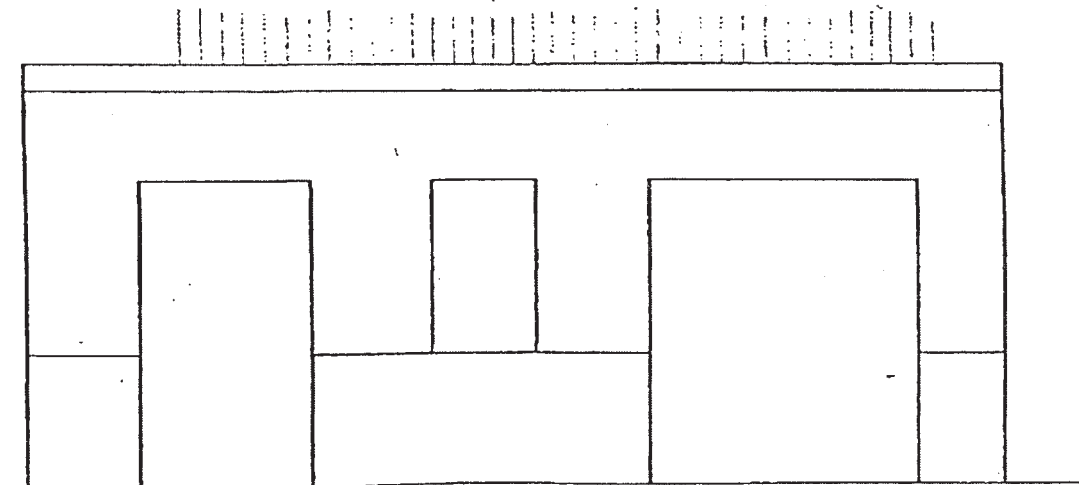
PARÁMETROS GEOMÉTRICOS: mts.

AL MENOS A EJE EL ACCESO Y SUS HUECOS SUPERIORES	$1,00 < A < 1,50$	$1,00 < A' < 1,50$	$0,80 < b < 1,20$	$2,30 < H < 3,00$
$2A' < F < 4A'$	$h / A' = 1,50$	$h' / A' = 2,00$	$B = 2 A'$ $B < 2,50$	Relación proporción Vano/Macizo < 1,50 =
$H / A = 1,50$	$1,00 < z < 1,50$	$0,50 < R < 1,50$	Suma $A' < L/2$	

**PARÁMETROS SOBRE MATERIALES A EMPLEAR:**

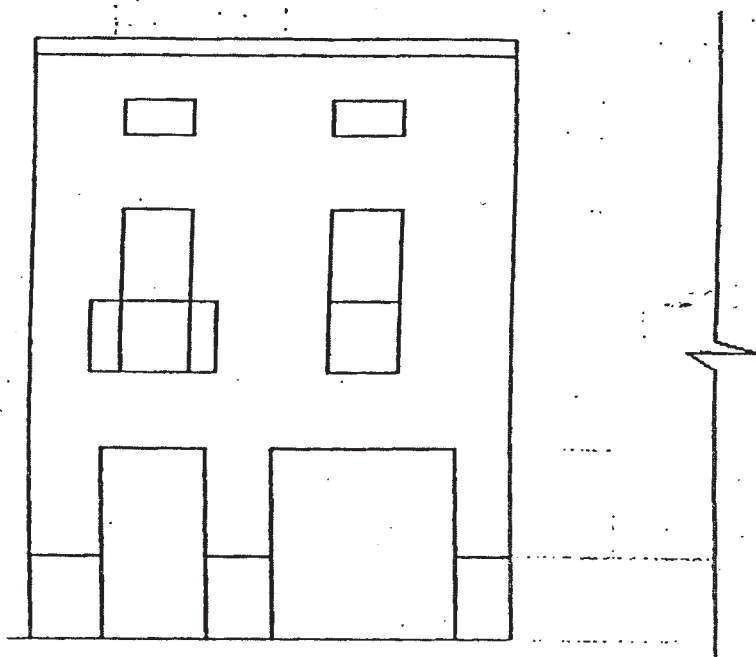
- CUBIERTA DE TEJA ÁRABE CURVA
- CANALONES Y BAJANTES DE CINC O CHAPA
- ALERO DE LADRILLO MACIZO TEJAR 2 O 3 HILADAS
- ACABADOS DE FACHADA EN LADRILLO VISTO A TESTA
- DINTELES RECTOS
- RECERCADOS PROHIBIDOS
- CARPINTERÍAS PROHIBIDAS: ALUMINIO NO LACADO E IMITACIONES FALSAS DE MATERIALES NOBLES
- PUERTA DE ACCESO DE MADERA
- REJERÍAS DE BALCONES Y HUECOS EN FORJA MACIZA SIN FILIGRANA - PROHIBIDA LA FUNDICIÓN
- ZÓCALO DE OBRA REVOCADA.
- FACHADA DE LADRILLO A TESTA MACIZO DE TEJAR
- FACHADAS : COL BLANCO.
- PERSIANAS: ENRROLLABLES DE MADERA. PROHIBIDAS DE PLÁSTICO
- CHIMENEAS DE OBRA

**Posible Variante del modelo popular**



Una sola planta y tres órdenes de huecos con puerta cochera

**Posible Variante del modelo popular**



Dos plantas+cámara de dos o tres órdenes con hueco para puerta cochera

EN GENERAL SE ADMITEN LAS  
MÚLTIPLES VARIANTES POSIBLES  
COMBINANDO LOS MODELOS  
ESBOZADOS PERO CUMPLIENDO LO  
PRESCRITO

**NORMAS COMUNES A AMBOS MODELOS (Culto y Popular) PARA  
APERTURA DE PUERTAS COCHERAS DE Y DE COMERCIOS-  
ALMACENES**

- ANCHURA (Ac) MENOR A 2,50 M
- ALTURA (H) MENOR DEL DINTEL DEL HUECO QUE NO SEA ACCESO, Y SIEMPRE MENOR A 3,00 M
- RECERCADOS IGUAL AL RESTO DE LOS DE LA FACHADA
- COMPOSICIÓN A EJES DE ALGÚN HUECO
- DISTANCIA AL LINDERO MAYOR DE 0,50 M.
- DINTEL CURVO O RECTO SEGÚN RESTO DE FACHADA

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y sus Áreas de reparto y Aprovechamiento Medio.

Tabla comparativa resumen-uso residencial

UNIDAD EJECUCION	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	Nº-MAX-VIVIENDAS	DENSIDAD VIV./HA
UE-SU-1/E- Área Reforma Interior	20.545	AR-SU-UE-A.R.I.-1	1,22	156	76
UE-SU-2/RU	24.916	AR-SU-UE-2	0,86	152	61
UE-SU-4/E- Área Reforma Interior	7.620	AR-SU-UE-A.R.I.-4	1,30	60	79
UE-SU-5/RU-IA	72.366	AR-SU-UE-5	0,89	405	56
UE-SU-6/RU	30.390	AR-SU-UE-6	0,89	188	62
UE-SU-7/RU	20.043	AR-SU-UE-7	0,86	116	58
TOTAL Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN UNIDADES DE EJECUCION				1.077	

Tabla comparativa resumen-uso industrial.

UNIDAD EJECUCION	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-SU-3/I-IE	33.289	AR-SU-UE- -3/I/IE	0.70
UE-SU-8/I-IE	61.379	AR-SU-UE-8-I/IE	0.70

Nota sobre medición de superficie.

Las superficies y parámetros están correlacionados a la superficie medida en la planimetría 1/2000. Si las superficies fueran en la medición real de unidades ligeramente distintas a las de los cuadros adjuntos se producirá la modificación automática proporcional en más o menos correspondiente para mantener idénticos aprovechamientos globales y medios que se mantendrán inalterables.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución-Área de Reforma Interior UE-A.R.I.-SU-1/E , que constituye el rea de Reparto número AR-SU-UE-A.R.I.-1, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-A.R.I.-1/E		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 156	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF. M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL ENSANCHE (E) VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - III PLANTAS	2.695	2,8	7.546
RESIDENCIAL ENSANCHE (E) - III PLANTAS	6.290	2,8	17.612
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.620	2,8 *	0
ZONAS VERDES	2.010	-	-
VIARIO	5.930	-	-
TOTALES	20.545	-	25.158
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,22			
DENSIDAD DE VIVIENDAS 76 Viv/ha < 100 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-A.R.I.-1 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-A.R.I.-1.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-A.R.I.-1	RESIDENCIAL (E)	8.985	2,8	25.158	1	25.150	1,22
	E. PÚBLICO	3.620		0	-	-	
	ZONAS VERDES	2.010	-	-	-	-	
	VIARIO	5.930	-	-	-	-	
	TOTALES	20.545		-		25.150	1,22

\* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-2/RU , que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-2, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-2/RU		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 152	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - II PLANTAS	3.580	1,8	6.444
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS	8.355	1,8	15.039
ZONAS VERDES	2.516	-	-
VIARIO	10.465	-	-
TOTALES	24.916	-	21.483
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,86 DENSIDAD DE VIVIENDAS 61viv/ha < 75 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-2/RU cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-2.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-2	RESIDENCIAL (RU)	11.935	1,8	21.483	1	21.483	0,86
	ZONAS VERDES	2.516	-	-	-	-	
	VIARIO	10.465	-	-	-	-	
	TOTALES	24.916	-	-	-	21.483	0,86

\* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-3/I-IE , que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-3/I-IE, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-3/I-IE		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 60	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL (I)	20.255	1	20.255
INDUSTRIA-ESCAPARATE (IE)	2.990	1	2.990
ZONAS VERDES	3.578	-	-
VIARIO	6.466	-	-
TOTALES	33.289	-	23.245
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,70			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-3/I-IE cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-3/I-IE.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-3	INDUSTRIAL (I)-(IE)	23.245	1	23.245	1	23.245	0,7
	ZONAS VERDES	3.578	-	-	-	-	
	VIARIO	6.466	-	-	-	-	
	TOTALES	33.289	-	-	-	23.245	0,7

\* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución-Área de Reforma Interior UE-A.R.I.-SU-4/E , que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-A.R.I.-4, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-A.R.I.-4/E		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 60	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL ENSANCHE (E) III PLANTAS.	2.476	2,8	6.933
RESIDENCIAL ENSANCHE-VIVIENDAS PROMOCION PUBLICA (E)-III PLANTAS.	1.061	2,8	2.970

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-A.R.I.-4/E		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 60	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PUBLICO-EDU	1.186	2,8*	-
ZONAS VERDES	502	2,8*	-
VIARIO	2.395	-	-
TOTALES	7.620	-	9.903
EDIFICACIÓN GLOBAL = 1.30 DENSIDAD DE VIVIENDAS 79 viv/ha < 100 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-A.R.I.-4/E cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-A.R.I.-4.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-A.R.I.-4	RESIDENCIAL (E)	3.537	2,8	9.903	1	9.903	
	EQUIPAMIENTO-EDU	1.186	-	-	-	-	
	ZONAS VERDES	502	-	-	-	-	
	VIARIO	2.395	-	-	-	-	
	TOTALES	7.620	-	-	-	9.903	

\* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-5/RU-IA , que constituye el Área de Reparto número AR-UE-SU-5/RU-IA- situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-5/RU-IA		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 405	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
INDUSTRIA AGRARIA (IA)	5.633	1	5.633
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS	32.554	1,8	58.597
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP)	10.671	-	-
ZONAS VERDES	5.510	-	-
VIARIO	17.998	-	-
TOTALES	72.366	-	64.230
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0.89 DENSIDAD DE VIVIENDAS 56 viv/ha < 75 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS- ESTA UNIDAD QUEDA EXIMIDA DE LA RESERVA DEL 30% DE EDIFICABILIDAD PARA V.P.P. Art.10.1.A.b. L.O.U.A.			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-5/RU-IA cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-5.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-5	RESIDENCIAL (RU)	32.554	1,8	58.597	1	58.597	0.81
	EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP)	10.671	-	-	-	-	
	INDUSTRIA AG. (IA).	5.633	1	5.633	1	5.633	0.08
	ZONAS VERDES	5.510	-	-	-	-	
	VIARIO	17.998	-	-	-	-	
TOTALES	72.366	-	-	-	64.230	0.89	

\* No se computa a efectos lucrativos.

\* El uso de vivienda no podrá situarse a menos de 250 m. del límite del Cementerio.

Unidad de ejecución SU-UE-5/RU-IA.

Justificación exención total de reserva 30 % edificabilidad para viviendas V.P.P.

Visto lo establecido en el artículo art.10.1.A.b. de la LOUA: «En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas

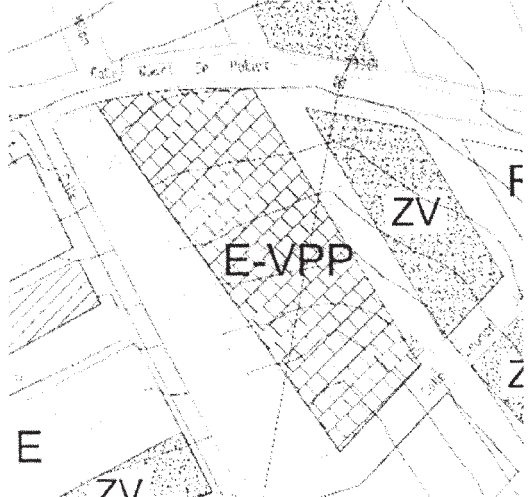
concretos ..... El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad...».

Visto el cuadro anterior de aprovechamientos de SU-UE-5/RU-IA indicar que esta unidad de ejecución tiene una serie de factores o cargas que reducen cuantitativamente la densidad de viviendas (38.7 viviendas/ha) máximas permitidas respecto a otras unidades. Entre los factores anteriores indicar la cesión gratuita de un espacio de equipamiento

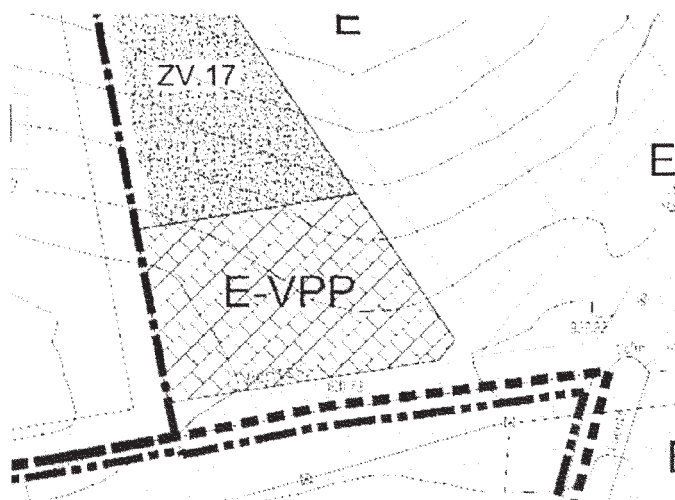
público destinado a ferial y la limitación de la distancia de 250 metros para uso residencial desde los límites del cementerio, y cuyo espacio se propone el uso de industria agraria (dominante en construcciones actuales entorno al cementerio).

Por ello, y dado que la exención total de edificabilidad para V.P.P. de esta unidad es de 17.579 m<sup>2</sup> de techo, se propone su compensación en dos solares, que de propiedad municipal, permiten obtener los siguientes m<sup>2</sup> de techo:

- ✓ Solar 1 : Situado en C/Quart de Poblet. Superficie= 3.993 m<sup>2</sup> Edificabilidad= 11.180m<sup>2</sup>/techo (Residencial Ensanche Edif.-2.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).



- ✓ Solar 2 : Situado en C/Cuatro Vientos. Superficie =3.674 m<sup>2</sup> Edificabilidad=10.287 m<sup>2</sup>/techo (Residencial Ensanche Edif.-2.8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)



Por tanto la suma de techo edificable y destinado a V.P.P. es de 21.467 m<sup>2</sup> > 17.579 m<sup>2</sup>.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-6/RU , que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-6, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-6/RU		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 188	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR(RU) VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - II PLANTAS	4.505	1,8	8.109
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS	10.512	1,8	18.922
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP)	1.822	-	-
ZONAS VERDES	4.140	-	-
VIARIO	9.411	-	-
TOTALES	30.390	-	27.031
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,89 DENSIDAD DE VIVIENDAS 62 viv/ha < 75 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-6/RU cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-6.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-6	RESIDENCIAL (RU)	15.017	1,8	27.031	1	27.031	0,89
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EP)	1.822	-	-	-	-	
	ZONAS VERDES	4.140	-	-	-	-	
	VIARIO	9.411	-	-	-	-	
	TOTALES	30.390	-	-	-	27.031	

\* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-7/RU , que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-7, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-7/RU		Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 116	
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR(RU) VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - II PLANTAS	2.866	1,8	5.159
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS	6.686	1,8	12.035
ZONAS VERDES	1.022	-	-
VIARIO	9.469	-	-
TOTALES	20.043	-	17.194
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,86 DENSIDAD DE VIVIENDAS 58 viv/ha <75 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-7/RU cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-7.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-7	RESIDENCIAL (RU)	9.552	1,8	17.194	1	17.194	0,86
	ZONAS VERDES	1.022	-	-	-	-	
	VIARIO	9.469	-	-	-	-	
	TOTALES	20.043	-	-	-	20.043	

\* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-8/IA-IE-I , que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-8/IA-IE-I, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-8/IA-IE-I			
USOS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIF M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	EDIF.TOTAL M <sup>2</sup>
INDUSTRIA-ESCAPARATE-INDUSTRIA (IE/I)	43.422	1	43.422
ZONAS VERDES	949	-	-
VIARIO	17.008	-	-
TOTALES	61.379	-	43.422
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,70			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm SU-UE-8/IA-IE-I cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-8/IA-IE-I.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
SU-UE-8	INDUSTRIAL (IE)-(I)	43.422	1	43.422	1	43.422	0,7
	ZONAS VERDES	949	-	-	-	-	
	VIARIO	17.008	-	-	-	-	
	TOTALES	61.379	-	-	-	43.422	0,7

\* No se computa a efectos lucrativos.

Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado y sus Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

Tabla comparativa resumen-uso residencial.

UNIDAD EJECUCION	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	Nº-MAX-VIVIENDAS	DENSIDAD VIV./HA
S-Uble S-2/C.J.	96.390	AR-SUble-S-2/C.J.	0.48	135	14
S-Uble S-3/C.J.	82.879	AR-SUble-S-3/C.J.	0.48	116	14
TOTAL Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN UNIDADES DE EJECUCION				251	

Tabla comparativa resumen-uso industrial.

UNIDAD EJECUCION	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
S-Uble S-1/IA	67.196	AR-Suble-S-1-I/A	0,52
S-Uble S-4/IA	62.667	AR-Suble-S-4-I/A	0,51

Nota sobre medición de superficie y previsiones.

Las superficies y parámetros están correlacionados a la superficie medida en la planimetría 1/2000. Si las superficies fueran en la medición real de los sectores ligeramente distintas a las de los cuadros adjuntos se producirá la modificación automática proporcional en más o menos correspondiente para mantener idénticos aprovechamientos globales y medios que se mantendrán inalterables.

En los Planos de ordenación se grafían en su caso reservas mínimas de zonas verdes y equipamientos, pero que deberán ser completadas con las previsiones de los cuadros adjuntos, a fin de que se cumplan los estándares reglamentarios mínimos vigentes.

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUBle-S-1/IA de uso Industria Agraria, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector SUBle-1/IA cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector Suble-1/IA.

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	PARCELA MINIMA
Industria Agraria (IA)	35.186 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ( 35.186 m <sup>2</sup> )	50 m <sup>2</sup> .
Viario	19.915 m <sup>2</sup>	---	---
Estacionamientos públicos	240	---	---
Equipamiento Publico	5.295 m <sup>2</sup>		
Jardines - J	6.800 m <sup>2</sup>	---	---
S. TOTAL	67.196 m <sup>2</sup>	35.186 m <sup>2</sup>	---
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,52			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS			

\* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-1 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-1 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable: S-1.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
S-1	Industria Agraria (IA)	35.186	1	35.186	1	35.186	0.52
	CESIONES	12.095*	1	0	1	-	
	TOTALES	67.196 m <sup>2</sup>					35.186

\* No se computa a efectos lucrativos.

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUBle-S-2/CJ de uso residencial ciudad jardín, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector SUBle-S-2/CJ cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector SUBle-S-2/CJ.

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA VIVIENDAS MÁXIMAS
Residencial Ciudad Jardín (CJ)	46.130 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ( 46.130) m <sup>2</sup> Se reservará 30% edificabilidad para V.P.O.	300 m <sup>2</sup> - 135 Viv.
Viario	32.500 m <sup>2</sup>	---	---
Estacionamientos públicos	182	---	---
Jardines - J	10.600 m <sup>2</sup>	---	---
Social - S	860 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ( 860m <sup>2</sup> )	---
Deportivo - D	2.300 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2.300 m <sup>2</sup> )	---
Educativo- E	3.500 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (3.500 m <sup>2</sup> )	---
Comercial - C	500 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (500 m <sup>2</sup> )	---
S. TOTAL	96.390 m <sup>2</sup>	46.130 m <sup>2</sup>	---
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,48 DENSIDAD DE VIVIENDAS 14 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCIÓN: OCHO (8) AÑOS			

\* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-2 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-2 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable Sect.: S-2.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
S-2	Residencial Ciudad Jardín (CJ)	46.130	1	46130	1	46130	0.48
	CESIONES	50.260*	-	0	-	-	
	TOTALES	96.390 m <sup>2</sup>					46.130 m <sup>2</sup>

\* No se computa a efectos lucrativos.

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUBle-S-3/CJ de uso residencial ciudad jardín, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector SUBle-S-3/CJ cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector SUBle-S-3/CJ.

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA VIVIENDAS MÁXIMAS
Residencial Ciudad Jardín (CJ)	39.670 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (39.670) m <sup>2</sup> Se reservará 30% edificabilidad para V.P.O.	300 m <sup>2</sup> - 116 Viv.
Viario	27.924 m <sup>2</sup>	---	---

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA VIVIENDAS MÁXIMAS
Estacionamientos públicos	156	---	---
Jardines - J	9.120 m <sup>2</sup>	---	---
Social - S	740 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (740m <sup>2</sup> )	---
Deportivo - D	2.000 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2.000 m <sup>2</sup> )	---
Educativo- E	3.000 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (3.000 m <sup>2</sup> )	---
Comercial - C	425 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (425 m <sup>2</sup> )	---
S. TOTAL	82.879 m <sup>2</sup>	39.670 m <sup>2</sup>	---
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,48 DENSIDAD DE VIVIENDAS 14 viv/ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCIÓN: OCHO (8) AÑOS			

\* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-3 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-2 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable Sect.: S-3.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
S-2	Residencial Ciudad Jardín (CJ)	39670	1	39670	1	39670	0,48
	CESIONES	43.209*	-	0	-	-	
	TOTALES	82.879 m <sup>2</sup>					39.670 m <sup>2</sup>

\* No se computa a efectos lucrativos.

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Suble-S-4/IA de uso Industria Agraria , se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector Ordneado Suble -4/IA cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector SUBle-4/IA.

USOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA
Industria Agraria (IA)	32.110 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (32.110 m <sup>2</sup> )	50 m <sup>2</sup>
Viaro	16.545 m <sup>2</sup>	---	---
Estacionamientos públicos	240	---	---
Jardines - J	8.497 m <sup>2</sup>	---	---
Dotacional-D	2.515 m <sup>2</sup>	*1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2.515 m <sup>2</sup> )	---
S. TOTAL	62.667 m <sup>2</sup>	32.110 m <sup>2</sup>	---
EDIFICACIÓN GLOBAL = 0.51			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO (4) AÑOS			

\* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-4 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-4 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable: S-4.

AR	USOS	S	E	S x E	P	S x E x P	A. Medio
S-4	Industria Agraria ( IA )	32110	1	32110	1	32110	51
	CESIONES	30.557*	-	0	-	-	
	TOTALES	62.667 m <sup>2</sup>					71.215 m <sup>2</sup>

\* No se computa a efectos lucrativos.

Este Sector está en ejecución y se incorporará prontamente al suelo urbanizable gestionado y ejecutado, habiéndose producido por desarrollo urbanístico la equidistribución de beneficios y cargas.

Jaén, 27 de noviembre de 2007.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:

**ALMERÍA:**

- **LUAL PICASSO**  
C/ Reyes Católicos, núm. 17  
04001 Almería  
950.23.56.00  
[www.librerias-picasso.com](http://www.librerias-picasso.com)

- **CRUZ GRANDE**  
C/ Las Lisas, núm. 1  
04610 Cuevas del Almanzora  
950.61.83.15  
[www.cruzgrande.es](http://www.cruzgrande.es)

**CÁDIZ:**

- **QUÓRUM LIBROS**  
C/ Ancha, núm. 27  
11001 Cádiz  
956.80.70.26  
[www.grupoquorum.com](http://www.grupoquorum.com)

**CÓRDOBA:**

- **LUQUE LIBROS**  
C/ Cruz Conde, núm. 19  
14001 Córdoba  
957.47.30.34  
[luquelibros@telefonica.net](mailto:luquelibros@telefonica.net)

- **UNIVÉRSITAS**  
C/ Rodríguez Sánchez, 14  
14003 Córdoba  
957.47.33.04  
[universitas@teleline.es](mailto:universitas@teleline.es)

**GRANADA:**

- **BABEL**  
C/ San Juan de Dios, núm. 20  
18002 Granada  
958.20.12.98  
  
C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6  
18002 Granada  
958.27.20.43  
[www.babellibros.com](http://www.babellibros.com)
- **VELÁZQUEZ**  
Plaza de la Universidad, s/n  
18001 Granada  
958.27.84.75  
[libreriavelazquez@telefonica.net](mailto:libreriavelazquez@telefonica.net)

**HUELVA:**

- **CIENTÍFICO-TÉCNICA**  
C/ La Paz, núm. 6  
23006 Huelva  
959.29.04.14  
[comercial@libreriaticientificotecnica.com](mailto:comercial@libreriaticientificotecnica.com)

**JAÉN:**

- **DON LIBRO**  
C/ San Joaquín, núm. 1  
23006 Jaén  
953.29.41.99  
[donlibro@telefonica.net](mailto:donlibro@telefonica.net)
- **ORTIZ**  
Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3  
23009 Jaén  
953.92.15.82  
[ortizromera@telefonica.net](mailto:ortizromera@telefonica.net)

**MÁLAGA:**

- **LOGOS**  
C/ Duquesa de Parcent, núm. 10  
29001 Málaga  
952.21.97.21  
[www.ajlogos.com](http://www.ajlogos.com)

**SEVILLA:**

- **AL-ÁNDALUS**  
C/ Roldana, núm. 3  
41004 Sevilla  
954.22.60.03  
[www.libreria-al-andalus.net](http://www.libreria-al-andalus.net)
- **CÉFIRO**  
C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1  
41002 Sevilla  
954.21.58.83  
[www.cefiro-libros.com](http://www.cefiro-libros.com)
- **GUERRERO**  
C/ García de Vinuesa, núm. 35  
41001 Sevilla  
954.21.73.73  
[libguerrero@telefonica.net](mailto:libguerrero@telefonica.net)
- **CIENTÍFICO-TÉCNICA**  
C/ Buiza y Mensaque, 6  
41004 Sevilla  
954.22.43.44  
[comercial@libreriaticientificotecnica.com](mailto:comercial@libreriaticientificotecnica.com)

## PUBLICACIONES

**Título: La Prostitución en la Comunidad Autónoma de Andalucía**



**Realización y Edición:** Instituto Andaluz de la Mujer

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

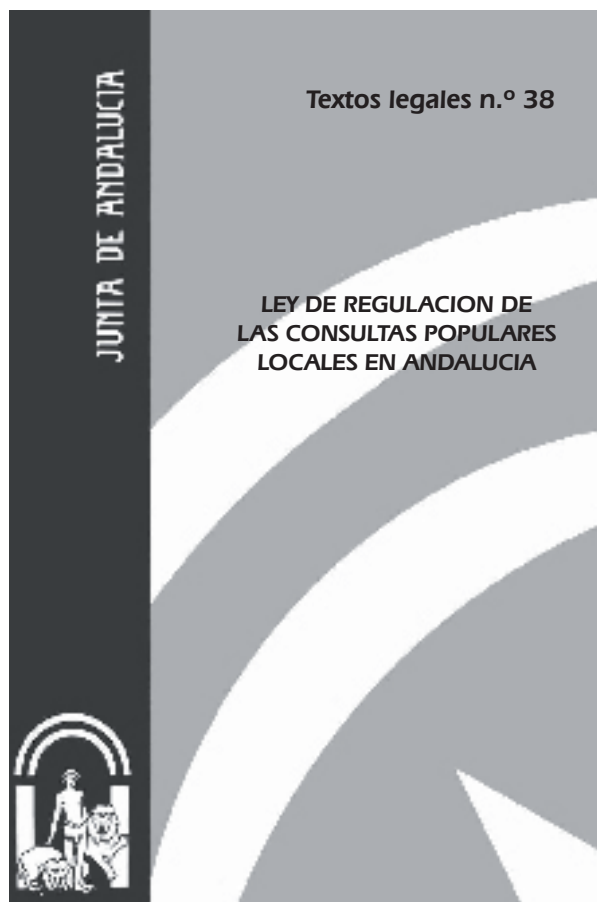
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 7,75 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 38

**Título:** Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,59 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 39

**Título:** Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,92 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 40

**Título:**

**Ley del Voluntariado**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,92 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 41

**Título: Ley de Carreteras de Andalucía**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63