

r) Importe de adjudicación: Importe neto 134.662,51 euros. IVA (18%) 24.239,25 euros. Importe total 158.901,76 euros.

El Puerto de Santa María, 14 de Febrero de 2.011. EL TENIENTE DE ALCALDE, DELEGADO DE OBRAS Y MANTENIMIENTO URBANO, Fdo.: Alfonso Candón Adán. **Nº 10.285**

AYUNTAMIENTO DE OLVERA ANUNCIO

A través del presente Anuncio se pone en general conocimiento que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión Ordinaria el pasado día 27 de enero, acordó, en el punto 6 del Orden del Día, aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación para la declaración de utilidad pública e interés social para el desvío de la línea de MT 10/20 Kw. Olvera Norte.

En Olvera, a 11 de febrero de 2.011. EL ALCALDE. Fdo./ D. Fernando Fernández Rodríguez. **Nº 10.374**

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO POLICIA LOCAL ANUNCIO

Se hace Público a los efectos previstos por el artículo 10 del Reglamento Nacional de los Servicios Urbanos e Interurbanos de Transportes en Automóviles ligeros, aprobado por R.D 763/1979, de 16 de marzo, en relación con el artículo 14 de la referida norma, que en este Ayuntamiento se instruye expediente de autorización de transmisión de la licencia de auto-taxis nº 47 otorgada por este Ayuntamiento a Dª. Antonia Oneto Moreno.

Los interesados y asociaciones profesionales de empresarios y trabajadores pueden consultar el expediente en las dependencias de la Jefatura de la Policía Local, Avda. San Juan Bosco S/N, en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en días y horas de oficina, y en su caso, formular las alegaciones que estimen conveniente en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

San Fernando a 17 de enero de 2011. EL ALCALDE. EL DELEGADO GENERAL DE SEGURIDAD CIUDADANA. Por Delegación de Firma de la Alcaldía Decreto de 11-05-10. Fdo.: JOSÉ MIGUEL RODRÍGUEZ VILLALÓN. **Nº 10.947**

AYUNTAMIENTO DE CADIZ ANUNCIO

Aprobado por Decreto de Alcaldía, de fecha 8 de febrero de 2011, el Padrón de la Tasa por Servicios de Gestión de Residuos Sólidos con sus cuotas respectiva correspondiente al ejercicio 2010, queda expuestos al público en los Servicios de Gestión e Inspección Tributaria de este Ayuntamiento, durante el plazo de quince días, contados a partir del siguiente a la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para su examen y en su caso poder interponer Recurso de Reposición previo al Contencioso-Administrativo, en el plazo de un mes a contar desde la finalización del período de exposición.

Cádiz, 16 de febrero de 2011. EL ALCALDE ACCTAL. Fdo.: José Blas Fernández Sánchez. EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTION E INSPECCION TRIBUTARIA. Fdo.: Luis Benito de Valle Galindo. **Nº 11.764**

AYUNTAMIENTO DE CADIZ ANUNCIO

Aprobado por Decreto de Alcaldía el día 8 de febrero de 2011, la Matrícula comprensiva de los contribuyentes grabados por la Tasa por Prestación de Servicios de Gestión de Residuos para el año 2011, según lo dispuesto en su artículo 6.3 de la Ordenanza Fiscal Reguladora, queda expuesto al público en los Servicios de Gestión e Inspección Tributaria de este Ayuntamiento, a fin de que los interesados puedan formular las reclamaciones que crean más oportunas durante el plazo de quince días, contados a partir del siguiente a la finalización del plazo de exposición.

Cádiz, 16 de febrero de 2011. EL ALCALDE ACCTAL. Fdo.: José Blas Fernández Sánchez. EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTION E INSPECCION TRIBUTARIA. Fdo.: Luis Benito de Valle Galindo. **Nº 11.765**

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS SIERRA DE CADIZ ANUNCIO DE ADJUDICACIÓN

RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA, de 16/02/2011, de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz, por la que se ANUNCIA LA ADJUDICACIÓN DeL concurso NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD para la FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS (LOTE A) DEL PROYECTO CONSISTENTE EN: "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN 2ª FASE CENTRO INTEGRAL DE FORMACIÓN Y NEGOCIOS", EN LA LOCALIDAD DE ALGODONALES.

- 1.- Entidad Adjudicataria.
 - Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz, Alameda de la Diputación nº 2, 1150 Villamartín (Cádiz). Tel.- 956731186 - 956715210 Fax: 956731762.
 - Dependencia que se tramita el expediente: Gerencia de la Entidad
 - Número de expediente: 167
 - CPV : 45400000-1 Acabado de edificios.
 - Perfil de contratante: www.msierradecadiz.org
- 2.- Objeto del Contrato.

- Descripción del objeto: Contrato de Obras del Proyecto denominado "2ª Fase de Centro Integral de Formación y Negocios" (LOTE A), en la localidad de Algodonales, incluido la redacción y boletín de enganche de la instalación eléctrica
- Tipo de contrato: Contrato de obras.
- Lugar de ejecución: Algodonales.
- División por lotes: si.
- Plazo de entrega: 5 meses.

- 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.
 - Tramitación: ordinaria.
 - Procedimiento: negociado sin publicidad.
 - Forma: concurso.

- 4.- Presupuesto base de licitación.
 - Importe de la licitación: 120.317,84 uros sin I.V.A.
 - 18 % I.V.A.: 21.657,21 Euros
 - Importe de la licitación con I.V.A.: 141.975,05 uros

- 5.- Adjudicación.
 - a) Fecha: 16 de febrero de 2011 por Resolución de la Presidencia de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz.
 - b) Contratista: Construcciones y Hormigones ISMISAS.L.L., con CIF núm. B72081743
 - c) Nacionalidad: Española

- d) Importe de Adjudicación: ciento dieciocho mil cuatrocientos once Euros (118.411,00 uros), siendo el importe en concepto de IVA de veintiún mil trescientos trece uros con noventa y ocho céntimos de uros (21.313,98 uros).
- e) Financiación: Convenio Marco con el I.E.D.T. para el desarrollo del Proyecto "JUNTOS", Programa Operativo de Cooperación Transfronteriza España-Fronteras Exteriores (POCTEFEX), cofinanciado en un 75% por la Unión Europea con cargo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y en un 25 % por el I.E.D.T. de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

- 6.- Gastos de Anuncios:
 - A cargo del adjudicatario.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Villamartín, a dieciséis de febrero de dos mil once. El Presidente de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz. D. Alfonso C. Moscoso González. **Nº 11.815**

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, se informa que el contrato de obra "Proyecto complementario de Fase A de Adaptación a Museo del Castillo de San Romualdo" financiado con cargo a subvención concedida por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, Subdirección General de Museos Estatales del Ministerio de Cultural (Resolución de fecha 14 de septiembre de 2010) ha sido formalizado con fecha 11 de febrero de 2011 con la mercantil "Acrisur, S.A." por el precio de 151.738,19 euros, IVA incluido.

Lo que se hace público para general conocimiento.
San Fernando, a 11 de febrero de 2011. LA SECRETARIA GENERAL. FDO: Mª DOLORES LARRAN OYA. **Nº 12.185**

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en los Arts. 31.1.B.a) y 36.2.c) de la LOUA, se hace saber que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2010, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Plan Parcial del Sector "Mirabal", cuyas Ordenanzas se publican a continuación. Igualmente se ha procedido a la inscripción y depósito del documento de planeamiento en los términos de los artículos 40.2 y 41.2 de al LOUA con fecha 28 de enero de 2011 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 4586; Libro: Jerez de la Frontera Sección: Instrumento de Planeamiento.

Contra dicho Acuerdo Plenario de aprobación definitiva, podrá interponer los siguientes:

RECURSOS: Agotando la vía administrativa el acuerdo plenario de aprobación definitiva, procederá contra el mismo recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se desprende de lo dispuesto en los artículos 46 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Asimismo, y con carácter previo podrá interponer recurso potestativo de reposición conforme dispone los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, modificados por la Ley 4/1999, de 13 de Enero.

En caso de interponer recurso de reposición, no podrá interponer el recurso contencioso administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. De formular recurso de reposición, podrá interponer posteriormente, ante el órgano jurisdiccional antes citado, recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a partir de la notificación del acuerdo que resuelva dicho recurso. De no recibir, en un plazo de un mes a partir de la interposición del recurso de reposición, la notificación del acuerdo resolviendo el mismo, podrá formular desde ese momento y durante el plazo de seis meses recurso contencioso administrativo ante el órgano jurisdiccional citado.

En Jerez, a 21 de febrero de 2011. Vº Bº LA ALCALDESA (Por delegación efectuada en R.A. de 16.10.09, Séptimo 14). El 4º Tte. de Alcaldesa, Delegado de Urbanismo. Fdo.: JUAN PEDRO CRISOL GIL

TITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO 1º. - Preliminares y Ámbito.

1.- Preliminares

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el Plan Parcial SECTOR MIRABAL, tiene por objeto

reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares.

2. - Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada Sector "Mirabal", delimitada en el plano correspondiente, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

CAPITULO 2º. - Obligatoriedad.

1. - Obligatoriedad.

Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido mediante el ejercicio de la acción pública (artículo 57 y 235 L/9 y 1.9 del Reglamento de Planeamiento).

Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 3.288/78 de 25 de agosto, B.O.E. de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General de Ordenación de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación, entre las que figuran las siguientes:

AGUA

- DECRETO 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

- REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.(BOE de 21 de abril de 1995).

- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, en transposición al ordenamiento jurídico interno del contenido de la Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo.

- Real Decreto 419/1993, de 26 de Marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el artículo 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, modificado por Reales decretos 1315/1992, de 30 de Octubre y 419/1993, de 26 de Marzo.

- Orden 09 de Diciembre de 1.975 (Mº de Industria). Abastecimiento de aguas. Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

- Resolución de la dirección general de Energía de 14/12/1980 por el que se complementa el apartado 1.5 de las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

- Decreto 120/1.991 de 1 de Junio de la Junta de Andalucía, que aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

- Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de la calidad del agua de consumo humano.

- Ordenanzas Municipales.

- Normas de abastecimiento de la empresa municipal AJEMSA.

AIRE

- Orden de 1 de julio de 1.974 (B.O.E. de 6, 13, 20 y 27 de julio). Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISH "Instalaciones de salubridad: Humos y gases".

- Decreto de 6 de febrero de 1.975, nº 833/75. Contaminación atmosférica (B.O.E. de 22 de abril). Desarrolla la Ley de 22 de diciembre de 1.972 de protección del ambiente atmosférico.

- Orden de 5 de octubre de 1.977 (B.O.E. de 15 y 22 de octubre). Norma Tecnológica de la edificación NTE-IDL "Instalaciones de Depósitos de combustibles Líquidos".

- Orden de 14 de septiembre de 1.982 (B.O.E. de 22 de septiembre). Especificaciones de los gases butano y propano comerciales.

- Decreto 833/1975 de 6 de febrero de 1.975 (B.O.E. de 22 de abril). Desarrollo de la Ley de Protección del ambiente Atmosférico.

- Real decreto 1613/1985 de 1 de agosto de 1.985 (B.O.E. de 12 de septiembre). Modificación del decreto 833/1975 de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y establecimiento de Normas de calidad de aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.

- Ley 42/1975 de 19 de noviembre (B.O.E. de 21 de noviembre). Desechos y residuos sólidos urbanos.

- Real Decreto 2512/1978 de 14 de octubre (B.O.E. de 28 de octubre). Aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de Protección del medio ambiente atmosférico.

- Real Decreto 2826/1979 de 17 de septiembre (B.O.E. de 20 de diciembre). Se complementa y modifica el Real Decreto 2512/1978 de 14 de octubre, para aplicación del art. 11 de la Ley de Protección del medio ambiente atmosférico.

- Real decreto legislativo 1302/1986 de 28 de junio (B.O.E. de 30 de junio). Evaluación del impacto ambiental.

- R.D. 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.

- R.D. 1321/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero. Protección del Medio Ambiente. Reglamento de

la Calidad del Aire. (BOJA nº 30, de 07.03.96).

- R.D. 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.

- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. (BOJA nº 243, de 18.12.03).

- R.D. 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo a ozono en el aire ambiente.

ELECTRICIDAD

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3.275/1.982 del 12 de Noviembre, publicado en el BOE del 1 de Diciembre de 1.982.

- Instrucciones Técnicas Complementarias al Reglamento anterior aprobadas por OM de 06-7-84, publicadas en el BOE del 1 de Agosto de 1.984.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. de 27 de Diciembre de 2000).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002 de 2 de Agosto, publicado en el BOE Nº 224 del 18 de Septiembre del 2002.

- Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

- Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía. aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

- Normas Técnicas de Edificación NTE, editadas por el M.O.P.U

- Normas ONSE de Compañía Sevillana de Electricidad .S.A.

RUIDOS Y VIBRACIONES

- Ley del Ruido (Ley 37/2003).

- Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

- Norma básica de edificación NBE-CA-88 sobre las condiciones acústicas de los edificios .

- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía.

- Decreto 326/2003, de 25/11 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. (BOJA núm.243, 18 de diciembre 2003).

- Corrección de errores de Decreto 326/2003, de 25/11 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. . (BOJA del 28 de junio 2004).

- Orden de 29/6/2004, de la Junta de Andalucía, sobre técnicos acreditados y actuación subsidiaria de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Contaminación Acústica.

GAS

- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/73 de 26 de octubre).

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1.974 y actualizaciones posteriores).

- Orden del Ministerio de Industria de 26 de octubre de 1.983.

- Orden del Ministerio de Industria de 6 de julio de 1.984.

- Orden del Ministerio de Industria de 9 de marzo de 1.994.

- Orden del Ministerio de Industria de 29 de mayo de 1.998.

- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. (RIGLO).

- Instrucción sobre Documentación y Puesta en Servicio de Instalaciones Receptoras de Gas(Orden 17/12/85).

- Real Decreto 494/1988, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan Gas como combustible (artículos 13 y 18).

- Directiva 90/396/CEE Aparatos de Gas.

INCENDIO Y EXPLOSION

- Real Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre, por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE-CPI 96 "Condiciones de protección contra incendios en los edificios". (B.O.E. del 29 de octubre de 1996).

- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

- Orden de 16 de abril de 1.998 sobre Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo. (B.O.E. del 28 de abril de 1998).

- Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. (B.O.E. del 30 de julio de 2001).

- Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. Nº 128 publicado el 29/5/1979. Corrección de errores: BOE Nº 155 de 28/6/1979

- Real Decreto 507/1982, de 15 de enero, por el que se modifican los artículos sexto y séptimo del Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. Nº 61 publicado el 12/3/1982.

- Real Decreto 1504/1990, de 23 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. Nº 285 publicado el 28/11/1990. Corrección de errores: BOE Nº 21 de 24/1/1991

TELECOMUNICACIONES

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. (B.O.E. del 14 de mayo de 2003).

- Orden CTE / 1296/2003 por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril (B.O.E. del 27 de mayo de 2003).

ACCESIBILIDAD

- Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Decreto 293/2009 de 7 de Julio de 2.009 (Boja 114 de 21 de Julio de 2.009).

CAPITULO 3º. - Documentación y grado de vinculación.

1. - Documentación y grado de vinculación

1. - El presente Plan Parcial de Ordenación, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General, y en los artículos 43 a 64 RP, y consta de los siguientes documentos:

1. - Memoria, Justificación de la Ordenación y sus Determinantes, Información Urbanística y Estudios complementarios.

2. - Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.

3. - Estudio económico-financiero

4. - Anexo a la memoria. Cumplimentación. Artículo 64 del RP.

5. - Planos de información y de ordenación

2. - Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.

Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se consideraran que prevalecen sobre estas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3. - El presente Plan Parcial de Ordenación desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en los art. 43 a 64 RP y contenidas en los documentos enunciados en punto 1 anterior.

4. - Las determinaciones del Plan Parcial se interpretaran con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

5. - Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

6. - En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

TITULO II. - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1º. - Condiciones de la parcela.

1. - Artículo 7.2.1. P.G.O.U. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen (Art. 7.2.3 P.G.O.U.):

1. - Manzana: Es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

2. - Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

3. - Linderos: Son las lindes perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose fondo al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. - Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

2. - Artículo 7.2.4 P.G.O.U. Solar.

1. - Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, y que se encuentre dotada de los siguientes servicios y características:

a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento, de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso al servicio contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas para eliminar barreras arquitectónicas.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Aún careciendo de todos a algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las

condiciones de los párrafos a) y b).

2. - La condición del solar no implica por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación ó parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

A los efectos de Relación entre edificación y parcela, Segregación y agregación, identificación de parcelas y condiciones para la edificación se estará a lo dispuesto en los artículos 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7 y 7.2.8. del Plan General

A los efectos de las divisiones parcelarias (art. 7.2.9), dadas la tipologías existentes: D1 y E1 para unifamiliares, F3 para colectivas y G4 para actividades económicas se establecen las siguiente condiciones de división de parcelas en el presente documento de desarrollo:

a) Para la tipología D1, tal como especifica el apartado b) del citado artículo, se establece la subdivisión de todas las manzanas propuestas para esta tipología.

b) Para la tipología E1, si bien el apartado c) no obliga a la subdivisión el presente documento así lo especifica, considerándose todas las parcelas aislada y pareadas del sector.

c) Para la tipología F3, al ser imposible el conocimiento de una posible división parcelaria, este documento se atenderá a lo dispuesto en el apartado b) donde las edificaciones se retranquearán al menos la mitad de la altura de las edificaciones que se adosen.

3. - Alineaciones y rasantes.

1. - Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2. - Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. - Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. - Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificios impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de planta primera y tanto al exterior como al interior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o espacio interior de manzana.

5. - Rasante Oficial. Será la marcada en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la actual marcada por los servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6. - Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

7. - Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.

8. - Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

9. - Retranqueo. Se define como la distancia, establecida por las normas Urbanísticas, entre la alineación oficial o el lindero en su caso, y la línea de la edificación.

4. - Parcela mínima y frente mínimo y máximo.

1. - No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones en las que la totalidad de las parcelas que integren dicha actuación no respeten las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y, en su caso, retranqueo de edificación establecido en las Normas Particulares para cada zona de Ordenanzas.

5. - Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

5.1. - Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

1. - Alineación Exterior (Art. 7.3.3. del P.G.O.U)

a) La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales (o espacios libres de uso público) de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en general, como la línea que separa la trama de viario o espacio libre de la trama de color que define las parcelas y la edificación en las diferentes tipologías.

b) La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezca las condiciones particulares de la zona, si perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

2. - Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable. (Art. 7.3.4. del P.G.O.U.)

a) La línea de edificación es la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno.

b) Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificaciones interiores.

c) Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela. Esta línea también esta definida gráficamente en dichos Planos mediante la intersección entre el Suelo Edificable y el Espacio no Edificado en interior de parcela.

3. - Fachada y medianería. (Art. 7.3.5. del P.G.O.U.)

a) Fachada es el plano vertical que por encima del terreno separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

b) Medianería (o fachada medianera) es el lienzo de edificación que es común con una

construcción colindante, esta en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

4. - Separación a linderos. (Art. 7.3.7. del P.G.O.U.)

a) Separación a linderos es la distancia horizontal mínima entre un lindero y la fachada. Se mide sobre una recta perpendicular al lindero de la parcela. La fachada de referencia es la más próxima al lindero de cualquiera de las edificaciones de la parcela.

b) Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al fondo o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

5. - Retranqueos. (Art. 7.3.8. del P.G.O.U.)

a) Retranqueo es la anchura de la banda del terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

b) El retranqueo puede ser:

b.1) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b.2) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

b.3) Retranqueo en la planta baja para formación de pórticos o soportales.

c) El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

d) Deberá reflejarse en planos del proyecto básico la solución dada al espacio del retranqueo (accesos adecuados, recorridos peatonales con ancho suficiente, etc.), marcando cual es la rasante de la acera en todo el perímetro, cual es la rasante del espacio del retranqueo en contacto con la edificación, y de qué forma se resuelve dicho contacto y el acceso al espacio del retranqueo. En cualquier caso, esa solución de contacto deberá respetar las normas existentes (accesibilidad, contraincendios, etc.), favoreciendo siempre que sea posible el acceso al espacio del retranqueo a ras de la acera, para lo cual no podrá sobresalir el sótano, si es que coincide con dicho espacio de retranqueo.

e) Cuando en el frente hacia la calle del edificio existan locales comerciales, se considerará ese frente de acceso público, al igual que el espacio de retranqueo en dicho frente, caso que exista. En estos casos, y cuando el espacio de retranqueo tenga un ancho inferior a 5 m., este deberá ser continuación de la acera en toda su longitud, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, para poder acceder a la fachada del edificio, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior en este supuesto.

6. - Edificios colindantes y separaciones entre edificios. (Art. 7.3.9. del P.G.O.U.)

a) Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

b) Se entiende que un edificio este separado de otros cuando exista una banda libre en torno a la construcción. La anchura de esta banda deberá respetar una dimensión dada en ordenanzas, medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

c) Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios, esta se habrá de cumplir, tanto si están en las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

d) En cualquier caso, se evitara medianeras vistas o patios con condiciones de habitabilidad escasa. Con este fin, las edificaciones se deben separar al menos la mitad de su altura de aquellos linderos que les separan de:

d.1) Parcelas con tipología distinta cuyos linderos, por condiciones de retranqueo lateral o de fondo, pudieran generar medianeras vistas.

d.2) Parcelas con edificaciones de igual tipología que se encuentran retranqueadas del lindero en cuestión, salvo que en las condiciones particulares del ámbito de suelo correspondiente se permita otra solución, y salvo que el retranqueo impida técnicamente la edificación.

d.3) Terreno que tenga diferente clasificación de suelo (suelo urbano no consolidado, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable), a no ser que la edificación se plantee contra una medianera preexistente que como tal este consolidada en suelo urbano.

7. - Área de movimiento de la Edificación. (Art. 7.3.10. del P.G.O.U.)

a) Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede sustituirse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

8. - Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación. (Art. 7.3.11. del P.G.O.U.)

a) Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía, salvo indicación contraria. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra edificación de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

5.2. - Condiciones de ocupación de la Parcela por la Edificación.

1. - Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación. (Art. 7.3.12. del P.G.O.U.)

a) Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados pisables con las condiciones del artículo siguiente.

b) Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

c) Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela

que puede ser ocupada.

2. - Superficie ocupable. (Art. 7.3.13. del P.G.O.U.)

a) La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

b) El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

c) La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

3. - Ocupación bajo rasante. (Art. 7.3.14. del P.G.O.U.)

a) La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de la zona, teniendo en cuenta también lo considerado en el art. 7.3.7 y en los arts. 7.4.1 y ss. de las Normas del Plan General.

4. - Superficie libre de parcela. (Art. 7.3.15. del P.G.O.U.)

a) Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

b) Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

c) Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

5. - Construcciones auxiliares. (Art. 7.3.16. del P.G.O.U.)

a) Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

b) Estas construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

c) En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

5.3. - Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. - Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta. (Art. 7.3.17. del P.G.O.U.)

a) Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, que aparezcan cubiertas por la planta o el forjado superior.

b) Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

c) Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integra. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados o zona cubierta en el caso de plantas diáfanos y abiertas.

d) Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de la determinación de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

e) Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

2. - Computo de la superficie edificada. (Art. 7.3.18. del P.G.O.U.)

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo del consumo de aprovechamiento respecto de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

a) No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante
- La primera crujía de los soportales de uso comunitario anexas a calle o espacio libre (público o privado). Estos soportales solo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
- La primera crujía de las plantas bajas porticadas libres con frente a calle o espacio libre (público o privado). Estas crujías solo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
- Los pasajes de uso comunitario de acceso a espacios libres.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- Las cubiertas en las condiciones establecidas en el P.G.O.U.
- Los elementos ornamentales en cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.

b) Computaran íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.

c) A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computaran como el cincuenta por ciento de su superficie, a excepción de las pérgolas que se instalen en espacios libres de uso comunitario, que no computaran como superficie edificada.

d) No computará a los efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico la superficie bajo rasante dedicada a aparcamiento o a instalaciones técnicas o trasteros

asociados al uso principal del edificio, hasta el límite dispuesto en el art. 3.1.2 de las Normas del Plan General.

5.4. - Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. - Altura del Edificio. (Art. 7.3.20. del P.G.O.U.)

a) Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

b) La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

c) La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, en función de ello será:

* Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección del plano de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de que la cubierta termine en plano inclinado, se medirá asimilando el elemento constructivo a un forjado inclinado, y la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.

* Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

d) Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de la cornisa.

e) El número de plantas indicara el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

2. - Altura máxima. (Art. 7.3.21. del P.G.O.U.)

a) Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

b) A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos variables, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

c) Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, cada uno de los volúmenes edificados que se construyan no excederán de la altura máxima. Para medir la altura máxima de cada volumen escalonado, habrá de considerarse su propia planta baja. Cuando un volumen tenga su planta baja en rasante diferente a otras plantas bajas, se considerara como volumen edificado diferente a efectos de medición de altura máxima.

d) La altura máxima de cornisa será la resultante de la suma de las alturas de la planta baja y las siguientes plantas admitidas. Se respetara en todo caso las alturas establecidas en los artículos 7.3.29, 7.3.30, 7.3.31 y 7.3.32.

e) En cualquier caso para el establecimiento de la altura se estará a lo dispuesto en el Art. 7.3.31 de las Normas del Plan General.

3. - Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima. (Art. 7.3.23. del P.G.O.U.)

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20 m.); en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de uno con ochenta (1,80 m.) de altura.

c) Remates de cajas de escaleras de uso comunitario, cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas, piscinas y depósitos. No podrán sobrepasar una altura de tres metros con cincuenta (3,50 m.) sobre la altura de cornisa, salvo los cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas (altura máxima 4m.). Los vasos de las piscinas se separarán al menos dos metros de fachadas y medianeras, y lo señalado en sus normas sectoriales.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (en edificios de viviendas plurifamiliares, se refiere a las escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

d) Las construcciones destinadas a usos auxiliares al principal (trasteros, lavaderos, cuartos de máquinas, etc), no podrán superar los tres metros (3 m.) de altura ni una superficie construida superior al 10% de lo edificado en la planta inmediatamente inferior, salvo que de la aplicación del Código Técnico de la Edificación se exija más altura o más superficie para poder llevar a cabo las instalaciones obligatorias. En todo caso estas construcciones, y las del apartado anterior, estarán lo más alejadas posible de la vista pública, para lo que deberán situarse por debajo de un plano inclinado treinta (30) grados sexagesimales respecto de la horizontal, partiendo de la intersección entre la fachada y la cara superior del forjado que cubre la última planta habitable. Sólo podrán superar este plano inclinado los cuartos de ascensores y las cajas de escaleras de uso comunitario; podrán superar ese plano como máximo en un metro de altura. En parcelas con poco fondo en las que tampoco se pueda cumplir lo anterior, siempre será posible llegar a cubierta con una escalera y un ascensor; ambos, así como las instalaciones obligadas por el CTE, se situarán en la posición más favorable para cumplir las condiciones expuestas de ocultar los volúmenes de cubierta.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, sin que estos, cuando se coloquen en fachada, aparenten desde el exterior un aumento de altura del edificio.

4. - Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura máxima. (Art. 7.3.24. del P.G.O.U.)

a) Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a.1) Edificios con frente a una sola vía:

• Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que un metro (1 m.), la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

• Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a un metro (1 m.), se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro (1 m.), aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

a.2) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

• Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.

• Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

a.3) Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b) En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. para las parcelas ascendentes y descendentes.

a.4) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

a.5) Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

b) Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

b.1. La cota de referencia es la de planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

b.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

5. - Altura de las edificaciones. (Art. 7.3.26. del P.G.O.U.)

a) Para Suelo Urbanizable, la altura de la edificación en los casos mencionados será inferior a la dimensión de la calle a que da fachada. Caso de esquina a dos calles de diferente anchura, la altura mayor puede extenderse a un tramo de la calle más estrecha, como máximo de 30 metros. La altura de la edificación también será inferior a cinco veces el tamaño de la acera (definida como distancia entre el límite original de la parcela y la calzada o el aparcamiento); para ello podrá retranquearse el edificio y aumentar el ancho de la acera, y conseguir así la altura permitida en la parcela. Deberá ordenarse el frente de cada manzana para no producir irregularidades en la línea de la acera.

6. - Plantas. (Art. 7.3.27. del P.G.O.U.)

a) Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

b) La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

• Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

• Planta baja.

En la edificación que deba alinearse a vial, la planta baja (de acceso al edificio) estará situada entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y un metro (1 m.) por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja tendrá su suelo entre un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) por encima o por debajo de la rasante del terreno.

En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de un metro por encima de la misma.

c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

En cualquier caso, la entreplanta se considera computable a efectos de edificabilidad.
d) Planta piso: Son todas las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio. No podrá estar situada por encima del número de plantas máximo fijado por el planeamiento.

f) Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

g) Elementos construidos sobre cubierta: Serán los definidos en el correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

7. - Altura libre y cota de planta piso. (Art. 7.3.28. del P.G.O.U.)

La determinación de las alturas de las diferentes plantas se atenderá a los artículos 7.3.29, 7.3.30, 7.3.31 y 7.3.32 del P.G.O.U.

a) Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

b) Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

c) Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

8. - Áticos y plantas bajo cubierta.

a) Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona.

b) Las Plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de la zona, en las condiciones del artículo 7.3.33 de las Normas del Plan general.

9. - Patios. (Art. 7.3.34. del P.G.O.U.)

a) Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

b) Los patios pueden ser:

b.1) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, excepto lo establecido para los patios vívideros.
- Patios vívideros, serán aquellos a los que ventilen salones o salones-comedores.

b.2) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

b.3) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

b.4) Patio de manzana: es aquel que tiene definida su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

10. - Anchura de Patios. (Art. 7.3.35. del P.G.O.U.)

a) Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

b) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

c) La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

11. - Medición de la altura de los patios. (Art. 7.3.36. del P.G.O.U.)

a) Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la comprendida entre el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

12. - Construcciones en los patios. (Art. 7.3.42. del P.G.O.U.)

a) El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

b) El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante parámetros de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros. Se excluye esta posibilidad para los patios de paso, los patios principales de los edificios situados en la Zona de Ordenanza A y los patios de edificios catalogados.

13. - Cubrición de patios. (Art. 7.3.36. del P.G.O.U.)

a) Los patios de luces y ventilación se podrán cubrir a nivel de cubierta con monteras, claraboyas y lucernarios traslúcidos no transitables; estos elementos permitirán la ventilación del patio, dejando un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre la cara superior de los muros del patio y el elemento de cubrición, siendo la superficie mínima de este espacio de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

14. - A los efectos de dimensiones de patios se atenderá a lo dispuesto en los artículos 7.3.37 a 7.3.40 de las Normas del Plan general.

CAPITULO 2º. - Condiciones Morfológicas y Tipológicas.

1. - Morfología. (Art. 7.4.1. del P.G.O.U.)

a) Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Estas características morfológicas son las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

Se considerara las siguientes morfologías:

a.1) Manzana cerrada, abierta o semiabierta. (Art. 7.4.3 del P.G.O.U.)

Son manzanas que presentan un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado acotado por todos sus lados ya sea con volúmenes edificados o con elementos de cerramiento, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación. Esta dimensión mínima también habrá que mantenerla entre cualquiera de los volúmenes que se disponga en la parcela.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.34 y ss. de las Normas del Plan General.

El patio interior de manzana no podrá cubrirse. No podrá utilizarse como aparcamiento en superficie en más de un 50% de su ámbito.

Los espacios libres en el interior de la manzana (incluido el patio de manzana) deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

El ejemplo más claro de tipología que genera este tipo de ciudad es F3, ya que son manzanas construidas a partir del proyecto arquitectónico, en su mayoría ordenadas mediante Estudios de Detalle u otro planeamiento de desarrollo, en donde en cada manzana se ordenan los volúmenes construidos y los espacios libres de uso comunitario.

a.2) Manzana con edificación aislada. (Art. 7.4.4 del P.G.O.U.)

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación Independiente y separada de los límites de la parcela. El límite a construir vendrá determinado por un índice de edificabilidad que se aplica a la superficie de la parcela, por los retranqueos o distancias mínimas a los límites de la parcela, por el porcentaje, en su caso, de ocupación máxima de la parcela, por la superficie mínima de parcela y por el frente mínimo de parcela o fachada mínima.

Los espacios libres en el Interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

La edificación podrá ajustarse a la alineación exterior de manzana cuando las Normas Particulares lo permitan y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones. Todo edificio deberá retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia mínima igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Ejemplos claros de manzanas con edificación aislada son las zonas de chalets (E1)

2. - Tipologías. (Art. 7.4.5 del P.G.O.U.)

Las tipologías edificatorias definen el tipo de edificación. Se clasifican según la morfología urbana que generan, al agruparse tipologías semejantes en una misma manzana. También, según su implantación en la parcela y según el uso principal a que se destina la edificación. Se disponen las siguientes:

D1) Residencial Unifamiliar en Hileras (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (ya que dos sería UF/P o UF/M), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

E1) Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A) – (UF/P):

La residencial unifamiliar aislada se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

Se entiende como residencial Unifamiliar Pareada la tipología edificatoria en una o dos plantas que tiene uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación separados de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, evitando las medianeras vistas, no admitiéndose reducciones de la parcela mínima.

Residencial Plurifamiliar:

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Subtipo F2 – Bloque Aislado (BQ):

Edificio de viviendas cuya disposición es aislada dentro de la parcela; a veces comparte la parcela con otros bloques. Es la tipología predominante en los polígonos de vivienda de los sesenta y setenta. En cada promoción los bloques suelen ser similares y en ocasiones están en contacto parcial entre sí. Deben cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas generales como en las Particulares.

Subtipo F3 – Edificio de Viviendas con Patio de Manzanas (EV/PM):

Es el edificio que, siendo consecuencia de la Ordenación Urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, también tiene alineación inferior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común, normalmente dedicado a espacio libre. Pueden dar lugar a manzanas cerradas, abiertas o semiabiertas. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se

indique para cada caso en las Normas Particulares. Los espacios libres que definen las edificaciones se destinaran a zona verde privada mancomunada.

Subtipo G4: Edificación por planta de uso comercial terciario:

G4 refleja una edificación dedicada a comercial terciario desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zonas de Actividades Económicas.

Subtipo EQ: Equipamiento:

Las edificaciones a realizar en parcelas de equipamientos se ajustaran a lo definido en su Planeamiento de Desarrollo, y en su defecto, a las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad de la tipología mas usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales – Ordenación General.

A esta calificación le corresponde exclusivamente los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social
- Equipamiento comercial
- Deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

Espacios libres
Público

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación, corresponden los siguientes usos:

- Parques y jardines, áreas de juego y parques deportivos. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

Sistema viario:

Constituidos por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

En las parcelas C1 a C4 y la B3, se disponen viarios privados, donde se justifican las plazas de aparcamiento de las viviendas a que abastecen en el caso de las unifamiliares adosadas.

CAPITULO 3º. - Condiciones de Estética, Calidad e Higiene.

1. - Estética. (Art. 7.5.1. del P.G.O.U.)

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 7.5.2 a 7.5.22 ambos inclusive de las Normas del Plan General.

2. - Condiciones de Calidad e Higiene en los Edificios.

1. - Calidad e Higiene en los edificios. (Art. 7.6.1. del P.G.O.U.)

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

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 7.6.2 a 7.6.11 ambos inclusive de las Normas del Plan General.

CAPITULO 4º. - Condiciones de Dotaciones, Seguridad y Ambiental.

1. - Dotaciones y Servicios de los Edificios. (Art. 7.7.1. del P.G.O.U.)

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 7.7.2 a 7.7.19 ambos inclusive de las Normas del Plan General.

2. - Condiciones de Seguridad en los Edificios.

1. - Seguridad en los Edificios. (Art. 7.8.1. del P.G.O.U.)

En lo referente a las condiciones de seguridad en los edificios y recintos anexos, se estará a lo dispuesto en el Requisito de Seguridad de Utilización DB-SU, el Requisito de Seguridad Estructural DB-SE y el de Seguridad en caso de incendio DB-SI, del Código Técnico de la Edificación. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

3. - Condiciones Ambientales.

1. - Condiciones Ambientales. (Art. 7.9.1. del P.G.O.U.)

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales. Así mismo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 7.9.2 a 7.9.5 de las Normas del Plan General.

TITULO III. - DESARROLLO Y EFICACIA DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO 1º. - Régimen Urbanístico.

1. - Régimen Urbanístico de la propiedad.

Las facultades y derechos de los propietarios en el área se ejecutaran dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en el ordenamiento urbanístico.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente documento de Plan Parcial.

2. - Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de los terrenos situados dentro del presente Plan Parcial, estarán obligados a:

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

b) A ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico estarán obligados a:

a) Costear la urbanización

b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta la recepción por el ayuntamiento de las obras que integran cada una de las fases.

c) Edificar los solares que se fijen en el presente Plan Parcial.

CAPITULO 2º. - Estudio de Detalle (Art. 2.2.9 del Titulo II de las Normas generales del PGOU).

1. - Caracteres generales de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el suelo urbano, exclusivamente, con los fines que les señalan en cada caso las presentes Normas y con el margen de precisión, adaptación y complementación que éstas y los planes le determinen, como requisito indispensable para su efectividad.

Condiciones generales.

1. - Los Estudios de Detalle podrán formularse de acuerdo con el Art. 15 de la LOUA, con la finalidad de (Artículo 15 de la LOUA):

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

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

Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

1. - En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamientos comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

2. Además de los criterios de Ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles), retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar al Exmo. Ayuntamiento quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianero de las edificaciones contiguas o en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándose al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrá una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurara hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle, tendrán las características que se señala en las Normas Generales.

h) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerla, coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

2. - Gestión y Tramitación de los Estudios de Detalle.

1. - Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de ejecución, continua o discontinua.

2. - Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitaran conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos,

de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los Arts. 101, 106 y 107 o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3. - Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido al Excmo. Ayuntamiento, ésta podrá redactarlos de oficio o a instancia de parte en un plazo inferior a seis meses, conforme al Art. 107.2 y 3 RG.

4. - Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciaren expresamente a la Reparcelación no será necesaria la formulación y tramitación del expediente redistributivo.

3. - Documentación de los Estudios de Detalle.

1. - Los Estudios de Detalle contendrán los documentos exigidos en el Art. 66 del R. P. U. -

2. - Los Estudios de Detalle se acompañaran simultáneamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los Arts. 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Compensación que lo desarrolle para su tramitación simultánea o posterior, conforme a los Arts. 81 a 84 y 66 al 167 del RG.

CAPITULO 3º. - Proyectos de Urbanización.

Proyectos de Urbanización

Para los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en el Art. 98 de la LOUA, y el Título VIII de las Disposiciones Generales sobre el Plan relativo a las Normas de Urbanización.

1. - Carácter General

1. - Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y Jardines descritas en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios. Establecerá un plan de etapas, pudiendo establecerse fases independientes para su recepción por la Administración.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las normas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

2. - Obras de Urbanización.

1. - Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolla en los documentos respectivos, serán las especificadas en el Art. 70 del R.P.U.

2. - 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.

3. - La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbana Colaboradora con las unidades de ejecución a desarrollarse, a instancia de los propietarios interesados.

3. - Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. - El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

a) Memoria:

Introducción: Antecedentes y orden de encargo; Situación; - Estado actual: - Objeto; - Servicios afectados; - Orografía; - Solución adoptada.

Obra Civil: - Red viaria, canalizaciones; - Alcantarillado; - Abastecimiento; - Canalizaciones telefónicas; - Zonas verdes; - Obras de fábrica.

Electrificación: - Alta y media Tensión; - Baja tensión; - Alumbrado público; -

Consideraciones Finales: - Plazo de ejecución; - Plazo de Garantía; - Revisión de precios; - Estudio de seguridad e higiene en el trabajo; - Presupuesto

b) Anejos:

Justificación de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos; - Topografía con coordenadas referidas al plano de Jerez; - Justificación del firme según normas en vigor; - Calculo Alumbrado Publico; - Informes compañías suministradoras de servicios; - Programa de trabajos (diagrama de barras).

c) Planos:

- Situación: Estado Actual y limite actuación; - Planta PGOU de referencia; - Planta general; - Planta replanteo y situación de perfiles; - Perfiles longitudinales; - Planta de saneamiento; - Perfiles saneamiento; - Detalles saneamiento; - Planta abastecimiento; - Detalles abastecimiento; - Planta canalizaciones telefónicas; - Detalles canalizaciones telefónicas; - Planta canalizaciones eléctricas; - Detalles canalizaciones eléctricas; - Instalación alumbrado publico; - Detalles alumbrado.

d) Pliego de Condiciones: Servirá de referencia el establecido por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

e) Presupuesto:

* Cuadro de precios nº 1: - Mediciones desglosadas por calles o manzanas - Presupuesto General.

2. - En los pliegos de condiciones económicos-facultativas habrán de fijarse

los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que la Gerencia Municipal de Urbanismo juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizaran a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. - En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 115 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas. La garantía para asegurar la obligación de Urbanizar puede constituirse:

a) Metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptible de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el Aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Publica del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de Urbanización de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía

4. - Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el Art. 114.3 de las presentes Normas, comprenderán los Documentos y determinación exigidos en el apdo. 1º de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

5. - Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbanos actual, se tendrán en cuenta los contenidos en el Art. 104 de las presentes Normas sobre diseño del viario.

A) La localización de los centros de transformación se establecerá en el Proyecto de Urbanización en parcelas de uso lucrativo, o en parcelas destinadas a tal fin (Infraestructuras).

B) Se cumplimentarán las condiciones de Accesibilidad establecidas en las Normas de Accesibilidad.

C) De acuerdo con el Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 13 de octubre de 2010 el Proyecto de Urbanización dispondrá de las siguientes condiciones:

1. - En todo ese limite colindante con la vía pecuaria (parcela propiedad nº 8) debe quedar garantizada la continuidad con una franja de terreno de al menos 10 metros de anchura para que se establezcan los usos complementarios establecidos en la legislación vigente en materia de vías pecuarias. En las zonas verdes indicadas se incluirá un "Parque lineal" con un sendero peatonal y en el que se utilizaran especies arbóreas, arbustivas y de matorral autóctonas (acebuche, lentisco, palmito, coscoja - con una densidad mínima de 200 plantas/ha). De esta forma quedaría garantizado que la posible afección como consecuencia de la colindancia con la vía pecuaria fuese con un uso compatible con el mantenimiento de la misma. El tratamiento del firme de todos los cruces con los viarios internos del sector deberá quedar diferenciado mediante el adoquinado de la zona de cruce con el parque lineal (al menos 5 metros de anchura) y la colocación de resaltes de reducción de velocidad (semicircular de caucho) así como la correspondiente señalización de paso peatonal.

2. - Antes del inicio de las obras deberá tramitarse y obtenerse la autorización de ocupación conforme a lo establecido en el "Capítulo V. Ocupaciones y aprovechamientos en vías pecuarias" del DECRETO 155/1998, DE 21 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA (BOJA 87/1998, de 4 de agosto). Se ha detectado una posible ocupación en las acometidas pluviales y fecales.

Las ocupaciones no deben alterar el transito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios con aquel. No serán autorizadas las ocupaciones longitudinales de la vía pecuaria, a no ser que no exista otra alternativa posible y esto este debidamente justificado. Así mismo no son autorizables todas aquellas instalaciones que pueda conllevar la obra y que tengan que ser instaladas en superficie (arquetas, caseta de registro, puntos de bombeo, equipos eléctricos, etc.). Todas estas instalaciones afectaría al transito por la vía pecuaria del ganado (uso principal de las vías pecuarias) y limitaría el posible desarrollo de otros usos como los turísticos y recreativos (sendero peatonal, carril bici, etc.).

3. - Deberá procederse a la señalización de la vía pecuaria (según manual de señalización de la Consejería de Medio Ambiente).

4. - En la planimetría del proyecto de urbanización debe reflejarse tanto el deslinde de la vía pecuaria como el trazado del parque lineal colindante con la misma.

CAPITULO 4º. - Obras de Edificación y Parcelación.

1. - Obras de edificación

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación, las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del Plan Parcial donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la Urbanización y la edificación.

La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. - Proyectos de parcelación y edificabilidades

Edificabilidad.

La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas edificables será la dispuesta en la memoria del presente Plan Parcial.

Dadas las características de promoción edificatoria que las manzanas edificables de este Plan Parcial poseen, se prevé que su construcción y promoción se realice por manzanas completas.

En este caso, los proyectos de edificación contemplarán la división parcelaria de la manzana que cumplirán con las dimensiones señaladas para cada caso. La edificabilidad total de la manzana, e individual de las parcelas resultantes no superarán los límites establecidos en estas Ordenanzas.

TITULO IV. - CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION.

1. - Condiciones Generales de los Usos de la Edificación.

El uso global dominante en el Sector es de acuerdo con el Art. 6.1.2 del P.G.O.U., el uso residencial de viviendas, con usos pormenorizados de viviendas V.P.O. (de promoción pública y privada) y viviendas de Renta Libre, con las tipologías de edificación unifamiliares aisladas, hilera y pareadas y plurifamiliares. Son usos económicamente consuntivos ó no productivos atendiendo a su producción económica.

Son usos permitidos (Art. 6.1.3), los que están tacita ó expresamente autorizados ó tolerados en la regulación de las tomas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

CAPITULO 1º. - Uso Residencial Vivienda. (Uso Global "c").

Art. 6.4.1. - Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.

2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

• Grupo I. Residencial Unifamiliar: Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Unifamiliar entre medianeras (C), Unifamiliar en Hilera (O), Unifamiliar Aislada y Pareada (E).

• Grupo II. Residencial Plurifamiliar: Es la edificación o edificaciones destinadas a varias viviendas, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Edificios de Viviendas entre medianeras (F1), Bloque Aislado (F2) y Edificio de Viviendas con patio de Manzana (F3).

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada, debiendo desarrollarse en el Sector o Área de Reforma Interior este uso pormenorizado en la proporción establecida en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

Art. 6.4.2. - Condiciones de uso y programa de la vivienda.

Las condiciones de uso y superficies mínimas de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda de Protección Oficial y cumplirán las normas generales de edificación establecidas en el presente plan.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo con baño o ducha y zona de dormitorio.

Art. 6.4.3. - Condiciones de ventilación de las viviendas o apartamentos.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, el salón o salón comedor y otra pieza recaerá sobre calle, espacio libre público o patio vividero, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas

Art. 6.4.4. - Altura de los Techos.

Se resolverá por las condiciones mínimas de Protección Oficial y el CTE.

Art. 6.4.5. - Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes exclusivamente, no admitiéndose accesos individualizados a cada vivienda desde espacio exterior de dominio público, ajustándose esta norma a las determinaciones del Título VII.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas y las condiciones de las viviendas para discapacitados se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y las Ordenanzas Municipales al respecto.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art.6.4.6. - Dotación de Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo dispuesto para cada tipología en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías.

CAPITULO 2º. - Uso Terciario. (Uso Global "d").

Art.6.5.1. - Definición y clasificación general.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

d1. Hostelería y Esparcimiento.

d2. Comercio.

d3. Oficinas y Servicios privados de interés público.

d4. Hospedaje.

d5. Recreativo.

La definición y clasificación para cada uno estos usos pormenorizados se detallan a continuación:

d1. Hostelería y esparcimiento.

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música. Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente, de temporada a ofrecer al público asistiendo situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y músicaailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo mediante Decreto 10/2003 en su disposición adicional segunda, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: Salas de fiesta; Discotecas; Discotecas de Juventud y Salones de Celebraciones. Corresponden a la subdivisión 92.341 del CNAE.

d2. Comercio.

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE; 50 (excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio); 51; 52 (a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m2 y potencia instalada de maquinaria superior a 10 KW, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial).

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

a. Comercial minorista, cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. Corresponden a la división 52 del CNAE, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación.

Comercios no especializados con uso predominante de alimentación y bebidas. Se distingue la siguiente clasificación.

I. Hipermercados (más de 2.500 metros cuadrados)

II. Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)

III. Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)

IV. Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

Comercios especializados. Se incluyen en este grupos aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.).

Gran Establecimiento Comercial: Comprende todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se incluye el establecimiento calificado de descuento o de venta de restos de fabrica, cuya superficie útil de venta y exposición al público supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

A los efectos de la preceptiva licencia comercial exigible al gran establecimiento comercial, se atenderá a lo dispuesto por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de Enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw, y ocupen una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, en tal caso se considerarán uso industrial.

b. Comercial mayorista: cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas, o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Corresponden a la división 51 del CNAE sin excepción.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público.

Comprenden las actividades de titularidad privada que conlleva la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnicos financieros, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industrias, construcción o servicios) que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.) , así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

Comprende las actividades de la división 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 Y 91 del CNAE. Se incluye la división 92 del CNAE, a excepción de las actividades comprendidas en el Nomenclátor de la Ley de Espectáculos y Actividades Recreativas, como discotecas, casinos y salas de juegos, que se agrupan en el uso de hostelería y recreativo, y a excepción de las actividades culturales y deportivas de carácter

comunitario (instalaciones deportivas, cines, teatros, museos, bibliotecas, jardines botánicos, zoológicos, etc.), que se agrupan en el uso de equipamiento,

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a. Actividades Financieras (bancos, cajas, y otra actividades crediticias), Actividades Inmobiliarias (promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios); Agencias de Viajes, Actividades de Servicios personales (salones de belleza y otros tratamiento de belleza, peluquerías, etc.). Distribución de Películas; Actividades Veterinarias y Sanitarias, Producción, Distribución y Emisión de Radio y Televisión y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

b. Actividades Profesionales (actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía), y demás que en todo caso no conlleven la presencia de público.

d4. Hospedaje.

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones. La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

d5. Recreativo.

Comprende aquellas actividades desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, situaciones de ocio, y diversión. De conformidad con la dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía comprenden, a efectos de este plan, se distinguen los siguientes grupos:

a. Establecimientos de juego y recreativos: Casinos de juego, Salas de bingos, Salones de juegos, Salones recreativos, Cibersalas, Centros de Ocio y Diversión, Boleras, Salones de celebraciones Infantiles.

b. Establecimientos de atracciones recreativas: Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

c. Establecimientos de actividades deportivas: Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas

Asimismo, se incluyen en este apartado, a los efectos previstos en este plan, los establecimientos para la realización de los siguientes espectáculos públicos: Cines, Circos, Plazas toros portátil y Cafés-Teatro.

Art.6.5.2. - Localización y compatibilización de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento.

Los establecimientos de hostelería, como restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares podrán situarse en planta baja y sótano de edificio residencial colectivo o cualquier posición para edificio exclusivo distinto al uso residencial. Los bares musicales o pubs, debidos a las molestias por ruidos, vibraciones y los efectos indirectos que originan por la concentración de personas en su entorno, sólo se admitirán en edificios exclusivos y en edificios no exclusivos cuando el uso del edificio sea un uso no residencial.

En zonas de residencial unifamiliar, solo se admitirán los establecimientos de hostelería (restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares) y siempre en edificio exclusivo.

Los establecimientos de esparcimiento, como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones, en zona global residencial, debido a su incidencia ambiental sobre el entorno (ruidos, concentración de personas, tráfico rodado, etc.), sólo se permitirán en edificio exclusivo entre medianeras siempre que la superficie construida del establecimiento sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Para superficies mayores dichos establecimientos se ubicarán en edificio exclusivo y aislado; además deberán contar con aparcamientos propios a razón de 15 plazas de aparcamiento por cada 100 personas de su aforo reglamentario.

Los citados establecimientos de hostelería y esparcimiento podrán situarse en zonas de actividades económicas, sin ninguna limitación de situación y posición y aparcamientos, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona

A fin de evitar en zonas de uso global residencial la agrupación masiva de establecimientos de hostelería y esparcimiento en un misma calle, avenida o plaza, y los efectos perjudiciales que ello origina en el entorno debido a la concentración elevada de personas y tráfico rodado, el deterioro de la calidad ambiental que supone dicha circunstancia, y, finalmente, evitar la creación de zonas acústicamente saturadas, se establecen las siguientes distancias mínimas entre este tipo de establecimientos:

- Sin limite de distancias para las actividades de hostelerías siguientes: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quioscos, y entre éstas y los bares musicales y locales de esparcimiento.

- Cincuenta (50) metros entre bares musicales y entre éstos y los locales de esparcimiento.

- Cien (100) metros entre las actividades de esparcimiento: discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones.

Las distancias que se establecen anteriormente se aplicarán igualmente a las edificaciones en zona de actividades económicas cuando alguno de los límites de la manzana en la que se localicen diste menos de 25 m respecto a la zona residencial.

Estas limitaciones de distancias serán de aplicación tanto a locales de nueva

implantación como a ampliaciones de los existentes.

La medición de distancia se efectuará siempre por el vial o camino vial más corto, medido desde el límite del local más cercano al establecimiento. A los efectos de este Plan se considerará "vial" o "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos de dominio público. A falta de ellos, lo serán los terrenos de dominio público o aquellos terrenos o zonas de uso público por las que transiten los peatones.

d2. Comercio.

Los establecimientos destinados al comercio minorista podrán situarse en planta baja y sótano de edificación en zona residencial de suelo urbano consolidado, siempre que su superficie construida sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, y el nivel de riesgo máximo admisible de sus almacenes anejos, sea bajo; esta limitación no regirá para las áreas de planeamiento incorporado, las áreas de reforma interior y los sectores de suelo urbano y urbanizable. En todos los suelos se admitirán en cualquier posición y sin limitación para edificio exclusivo o edificio distinto al uso residencial, a excepción de los supermercados y grandes superficies comerciales que solo se admitirán en edificio exclusivo.

En zonas de actividades económicas se permitirán sin ninguna limitación de situación y posición, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

Los establecimientos destinados al comercio mayorista, sólo se admitirán en zonas de actividades económicas, en edificio exclusivo, sin perjuicio de las normas particulares que se determinen para cada zona.

La implantación de grandes superficies comerciales se autorizará en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan o los posteriores planeamientos de desarrollo establezcan expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre aspectos urbanísticos y medioambientales, el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo I de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales.

Aquellas actividades comprendidas en el grupo 2 y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) Y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación.

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso específico (industrial).

d4. Hospedaje.

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

d5. Recreativo

Los establecimientos de juegos y establecimientos recreativos no se admitirán en ninguna posición en edificio de uso residencial de vivienda, a excepción de las cibersalas que podrán situarse en planta baja y sótano de edificio residencial. Se permitirán en cualquier posición, en edificio exclusivo y edificio no exclusivo cuando el uso del edificio sea uso no residencial.

Los establecimientos de atracciones recreativas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado de zonas de actividades económicas. Se exceptúan los parques infantiles que podrán situarse en edificio exclusivo en todo el suelo urbano.

Los establecimientos de actividades deportivas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado, a excepción de los gimnasios que podrán ubicarse en planta baja y sótano de edificio residencial siempre que no lleven asociados actividades deportivas que requieran de equipos de reproducción sonora.

Art.6.5.3. - Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento.

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones.

1. Superficie mínima: Debido a la afluencia alta de público en los establecimientos de este uso, estos deberán disponer de espacio suficiente para que la actividad se pueden desarrollar dentro de los límites del mismo. Esta superficie mínima destinadas al público será las que se cita a continuación, excluyendo del computo de la misma los aseos, zona de barra, cocina, almacenes y/o anejos del uso.

Los establecimientos hostelería deberán contar con una superficie útil mínima destinada al público de veinte (20) metros cuadrados. Para los bares con música esta superficie será de cincuenta (50) metros cuadrados.

Los establecimientos de esparcimiento tendrá una superficie mínima útil de público de cien (100) metros cuadrados.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para locales existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros.

3. Accesos: Los accesos y salidas de dichos establecimientos serán

independiente a otros usos y tendrán comunicación directa con el exterior.

4. Aseos: Todos los establecimientos de hostelería deberán contar con un aseo para señora y otro para caballero, que dispondrán como mínimo cada uno de un (1) inodoro y (1) lavabo cuando el aforo sea inferior a 100 personas. Dicha dotación sanitaria aumentará en un (1) inodoro y un (1) lavabo, en cada aseo, por cada 100 personas más o fracción.

Para los establecimientos de esparcimiento se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose en cada aseo, dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

No se permitirá la comunicación directa de los aseos con la zona de público, debiéndose interponer vestíbulo o zona de aislamiento.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Condiciones higiénico-sanitarias: Deberá cumplirse las determinaciones que establece el Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitario de los comedores colectivos, y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

6. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

Para los establecimientos que realicen actividades musicales (bares con música, discotecas, salas de fiesta, salón de celebraciones, etc.) deberá contar obligatoriamente con sistema de ventilación forzada que garantice las condiciones acústicas del establecimiento.

d2. Comercio.

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, las Ordenanzas Municipales de Accesibilidad, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones.

1. Superficie mínima: La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para edificaciones existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. Accesos: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Aseos: Los establecimientos comerciales cuyo aforo sea inferior a 25 personas, deberán disponer de un aseo dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo para uso de sus trabajadores. Cuando el aforo sea superior dicho aseo será para uso público, con la siguiente dotación: hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. Caso de que la superficie construida sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los aseos serán independientes para cada sexo.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para establecimientos que requieran aseo público, deberá contar al menos con uno que cumpla la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Condiciones ambientales: Los establecimientos comerciales que se sitúen en zonas residenciales deberán efectuar las operaciones de carga y descarga en horario diurno (7-23 h). Además, aquellos cuya superficie construida sea superior a 400 m², deberán disponer de recinto interior con espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga de mercancía, debiendo permanecer el vehículo de transporte en el interior durante estas operaciones.

En cualquier caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

6. Aparcamientos: En establecimientos comerciales con una superficie construida superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados (Supermercados, Hipermercados y Grandes Superficies Comerciales), la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta. Dichos aparcamientos se registrarán por las condiciones de aparcamientos públicos.

No obstante, la dotación de aparcamiento definida en el párrafo anterior, podrá verse modificada con el estudio de impacto de tráfico determine un incremento de plazas.

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la

Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Altura: La altura de pavimento a techo acabado de en planta sobre rasante será la que corresponda por condiciones de edificación. En ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

2. Aseos: En ausencia de normativa sectorial, los servicios sanitarios que deberán disponer serán, un (1) inodoro y un (1) lavabo para establecimientos con una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Condiciones ambientales: En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un recinto de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, accesible en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

d4. Hospedaje.

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, fundamentalmente con los requisitos que establece el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

d5. Recreativo.

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación,

1. Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos cumplirán las condiciones que establece el Decreto 250/2005, de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Maquinas Recreativas y de Azar, de Salones Recreativos y de Juego y del Registro de Empresa de Juegos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Altura: Igual que los establecimientos de hostelería y esparcimiento.

3. Aseos: Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos deberán contar con aseo independientes de señora y caballero, que contará con un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas, aumentándose en (1) inodoro y un (1) lavabo por cada 200 personas más o fracción.

Para los establecimientos de actividades deportivas y atracciones recreativas, y espectáculos públicos, se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

4. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

CAPITULO 3º. - Uso Equipamiento Comunitario. (Uso Global "e").

Art.6.6.1. - Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso global de equipamiento, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública y en casos excepcionales de titularidad privada según lo previsto en planos y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen los siguientes grupos.

1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de la administración pública y a la prestación de servicios a la comunidad en general. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Administración Central. Autónoma v Local, comprende las oficinas, en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público, tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autónoma, tenencias y locales pedáneos, consulados y representaciones diplomáticas (Grupo 75 CNAE).

Grupo II. Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquiler como

puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales. Se excluyen de manera explícita de este grupo las pequeñas, medianas y grandes superficies comerciales en concesión administrativa sobre suelos de equipamiento público.

Grupo III. Otros servicios públicos, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; cementerios, tanatorios, seguridad y protección ciudadana (Grupo 90 CNAE).

2) Uso Educativo y Cultural

a. Educativo

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles. Se corresponde con la división 80 del CNAE, y se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Enseñanza Primaria v Secundaria: Centros de preescolares y educación infantil; Guarderías; Centros de educación de primer y segundo ciclo de nivel secundario (E.G.B, B.U.P, C.O.U., y bachillerato); Centro de educación de formación técnica y profesional (F.P. y Módulos / ciclos formativos de grado medio). y otros Centros docentes cuyas enseñanzas conducen a la obtención de un certificado oficial (Escuelas de Idiomas, música y danza, etc.)

Grupo II. Enseñanza Superior: Centros de primer y segundo ciclo universitario; Centros de Especialización y Postgrado (tercer ciclo); Centros de formación profesional de grado superior (Módulos / ciclos formativos).

Grupo III. Otras Actividades de Enseñanza: Centros de enseñanza artísticas, idiomas, educación especial, personas adultas y demás con carácter oficial.

b. Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos y las actividades socioculturales. Se corresponde con la división 92.5 del CNAE:

Grupo I. Actividades de bibliotecas v archivos: Museos, galerías, exposiciones y conservación de lugares y edificios históricos; Actividades de jardines botánicos, zoológicos y parques nacionales, y demás instituciones culturales públicas.

Grupo II. Centros cívicos asociativos y municipales.

3) Uso Sanitario y Asistencial

a. Sanitario

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos. Se corresponde con la división 85.1 CNAE (a excepción de las actividades que sean incluidos, a efectos de este plan, en el uso terciario oficinas).

Grupo I. Actividades Hospitalarias: Hospitales generales y especializados, Sanatorios, Centros de medicina preventiva, Hospitales Geriátricos, Hospitales psiquiátricos, centros de rehabilitación, Clínicas y otras instituciones sanitarias que provean alojamiento.

Grupo II. Actividades Médicas: Centros de Salud y Ambulatorios, sin internamiento.

b. Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Se corresponde con la división 85.3 del CNAE (a excepción de las actividades que sean incluidos, a efectos de este plan, en el uso terciario oficinas).

Se incluyen en este grupo las actividades de prestación de servicios sociales con alojamiento: Residencias para personas mayores; residencia para personas con minusvalías físicas, psíquicas o sensoriales; centros de acogimiento para menores, mujeres; centros de rehabilitación de personas adictas a los estupefacientes o el alcohol, asistencia benéfica social, educación especial, etc.

4) Uso Espacios Libres

El uso de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad. Se distinguen dos tipos:

Grupo I. Plazas, jardines v zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, actividades económicas, terciarios, equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Grupo II. Parque urbano v periurbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Podrán disponer de las instalaciones y equipamientos complementarios como bares, restaurantes, atracciones, etc. que en todo caso cumplirán las normas particulares de la zona de ordenanzas.

5) Recreativo y Deportivo

Comprende aquellos espacios o locales destinados a la práctica deportiva y celebración de espectáculos para la diversión o contemplación intelectual. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Espectáculos públicos: Teatros, Auditorios, Plazas de Toros, etc.

Grupo II. Actividades deportivas: Estadios, circuitos de velocidad, pabellones y otros recintos deportivos, hipódromos, piscinas, clubes deportivos y/o sociales, etc.

6) Uso Religioso

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos. Comprende los Templos, edificios destinados al culto exclusivamente, como iglesias, capillas, oratorios, exentos, así como residencias que formen parte del recinto, recintos de los conventos de órdenes religiosas, monasterios, etc. Las oficinas del obispado, asistencia u otras dependencias administrativas de organizaciones religiosas están designadas en el uso pormenorizado de Oficinas y Servicios Privados de Interés Público (uso terciario).

7) Espacios Libres Privados

El uso de espacios libres privados se refiere a la dotación de terrenos,

arbolados o no, destinados al esparcimiento con carácter privado que tienen como objetivo la mejora de los espacios privado de edificación.

Se podrán disponer pequeñas instalaciones de equipamiento complementario como apoyos a piscinas y aseos.

8) Infraestructuras

Se comprende como uso global de Infraestructura a los Sistemas Generales y locales destinados a Infraestructuras básicas de servicios.

En el presente Plan Parcial se disponen de suelos para instalaciones de Almacenamiento y distribución de Energía Eléctrica, en concreto suelos destinados a Subestación Eléctrica y suelos para localización de Transformadores. Estos suelos no forman parte de los equipamientos de cesión pública que se establecen en el presente documento.

Se dispondrán en los suelos dedicados a tal fin en edificaciones exclusivas.

7 - Localización y Compatibilización de los usos equipamientos.

a) Servicios Administrativos y Públicos

Grupo I. Se admitirán en planta baja y sótano de edificación residencial, y en cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Grupo II: Los mercados de abastos y galerías de alimentación se admitirán en edificio exclusivo. Los mataderos sólo en edificio exclusivo y aislado.

Grupo III. Las actividades de depuración de aguas residuales y alcantarillado, se situarán fuera del núcleo urbano. Las actividades de tratamiento de desechos urbanos (vertederos, plantas de reciclaje o reutilización, incineración, etc.) debido a las molestias que originan sobre la población, distarán, al menos, dos (2) kilómetros del núcleo urbano. Los tanatorios con incineración deberán distar, al menos, 500 metros de viviendas.

b) Educativo y Cultural.

Educativo: Los Grupos I y II, se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. No obstante, las otras actividades de Enseñanza (Grupo III) podrán admitirse también en planta baja y sótano en edificios residenciales o cualquier posición de edificio de uso distinto al residencial.

Cultural: Se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. Las actividades de bibliotecas y archivos, salas de exposiciones y demás de ésta índole podrán situarse además, en planta baja de edificación residencial o cualquier posición en edificio exclusivo o distinto al uso residencial.

c) Sanitario y Asistencial

Sanitario: Grupo I. Se admitirán en edificio exclusivo y aislado. Grupo II. Además de admitirse en edificio exclusivo, se permitirán en planta baja o sótano de edificación residencial o cualquier posición en edificio distinto al uso residencial.

Asistencial: Se admitirán en edificio exclusivo, excepto los que no esté previsto el alojamiento asociado y se desarrollen en horario diurno (7 - 23 horas) que podrán ubicarse en baja y sótano de edificación residencial.

d) Espacios Libres

Se admitirán en suelo no edificado y cubiertas de instalaciones subterráneas.

e) Recreativo y Deportivo

Grupo I. Los teatros, auditorios y similares, se admitirán en edificio exclusivo. Los circos, plazas de toros, y similares sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

Grupo II. En zonas residenciales, solo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

f) Religioso

Los templos, iglesias, capillas, y similares se admitirán en edificio exclusivo. No obstante, aquellas instituciones religiosas que no conlleven la afluencia de público masivo y no sean generadora de ruidos (cánticos, etc.) podrán admitirse en planta baja y sótano de edificación residencial.

g) Defensa

Solo se admitirán en edificios exclusivos.

8. - Conservación y transformación de los usos públicos.

1. En las zonas consolidadas de vivienda unifamiliar y en parcelas de éstas actualmente edificadas no podrá transformarse el uso de vivienda inicial en ninguno de los usos de equipamientos y servicios públicos anteriores, excepto los: Administración; Educación, Museos, Sanitario sin hospitalización, Asistencial, y Espacios Libres que, en todo caso, además de cumplir las Ordenanzas propias de la zona, no podrán rebasar con la suma de todas las parcelas destinadas al uso global equipamientos n dicha Zona, el 10% de la superficie neta del suelo edificable de la misma.

2. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

3. Excepto en los casos de parques y jardines, los usos propuestos de equipamiento en el Plan, tienen carácter orientativo o indicativo, pudiendo sustituirse por otros de uso público, teniendo en atención a las circunstancias concurrentes, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

4. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán o deberán, de hacerlo no obstante, transformarse en cualquiera de los usos globales de equipamientos que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

5. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 6% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

6. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos.

9. - Condiciones de los establecimientos de los usos de equipamientos.

1. Los establecimientos de los usos de este grupo además de cumplir con la normativa sectorial que resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones específicas:

a) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Las actividades de administración cumplirán las mismas condiciones que se establece para el uso de oficinas (uso global terciario).

Los mercados de abastos y galerías de alimentación, por similitud, cumplirán las mismas condiciones que el uso comercial (uso terciario), según sea su superficie. Los mataderos municipales, cumplirán las condiciones de los establecimientos industriales.

b) Uso Educativo y Cultural

Los establecimientos de educación obligatoria cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización.

El resto de establecimientos de actividades de enseñanzas no obligatorias y del uso cultural cumplirán las condiciones del uso oficinas.

c) Uso Sanitario y Asistencial

Cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización. Para los usos asistenciales no reglados deberá cumplirse las condiciones del uso de oficinas.

d) Uso espacios libres.

Dichos espacios contarán mobiliario urbano, consistente en bancos, papeleras, fuentes, señalizaciones, farolas, juegos infantiles, etc. para el uso y disfrute de los ciudadanos. Igualmente, cumplirán las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

Los parques urbanos y periurbanos contarán al menos con un aseo para cada sexo, con la siguiente dotación sanitaria mínima: Un inodoro y un lavabo. Uno de estos aseos deberá cumplir las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que establece la normativa sectorial de aplicación

Los vertidos de las aguas residuales que no puedan acometer a la red pública por la inexistencia de ésta, deberá depurarse previamente antes de su vertido al medio físico.

Uso Recreativo y Deportivo

Cumplirán las condiciones que se establecen para el uso pormenorizado de esparcimiento (uso terciario).

e) Uso Religioso

Las iglesias, templos, parroquias deberán contar al menos con un aseo, dotado de inodoro y lavabo, y las zonas anexas para uso múltiples, aulas, etc. deberá además cumplir las condiciones de el uso oficinas.

2. La edificabilidad y demás condiciones urbanísticas de los usos de equipamiento públicos se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación (Título VII).

TITULO V. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Condiciones Particulares de la edificación

1.-Residencial Unifamiliar en Hilera – D1

En las Manzanas señaladas corresponde la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar en Hilera (C1, C2, C3 y C4)

Condiciones.-

Subtipo D1.

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Parcela máxima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos en Fach. Fdo. La!.	Edific. subparcela
D1.1 Hilera 1	120	500	11	6	1	>4	>3*	0*
D1.2 Hilera 2	120	120	11	9	1	>5	>3*	0*

(*) Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones reguladas en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

C1: Admisible solo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.

E1: Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.

G4: Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera:

1. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y si condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos).

2. El retranqueo lateral entre viviendas será 0, salvo las excepciones expuestas a continuación.

Los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería, para permitir en ambas promociones un retranqueo cero en ese punto; en los restantes casos, los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones debe ser ≥ 3 y así evitar medianeras vistas a un patio de otra propiedad.

Cuando un lateral sea fachada, ese retranqueo lateral podrá ser libre.

Entre subparcelas de la misma promoción el retranqueo entre fondo y fondo o entre lateral y fondo podrá ser cero siempre que se establezca así en una promoción unitaria en origen y siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Art.7.3.9.4.

Cuando haya más de una fachada, sólo una de ellas se considerará frente de fachada (normalmente el frente por el que se accede a la vivienda), pero todas se deberán tratar arquitectónicamente como fachadas.

3. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes cuyo estado de conservación y porte, rareza o singularidad, así lo aconsejen.

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación

de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan. El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 1 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

7. Se garantizará un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, ya sea en sótano o en espacio común en superficie. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que dé la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente. El subsuelo a los efectos del Art. 49.3 de la LOUA se considera Privado.

8. No se admiten accesos rodados individualizados a cada subparcela si el frente de estas es < 9 m. Si el frente de fachada de la vivienda es ≥ 9 m., esta podrá tener un aparcamiento individual con accesos diferenciados al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

9. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización. Los viales privados rodados a los que dieran frente las subparcelas de las viviendas en ningún caso computarán a efecto de superficie mínima de las mismas, debiendo tener las condiciones de diseño y sección marcadas en el Título de normas de Urbanización.

10. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local o vivienda.

11. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendadero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

12. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc., se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

13. Los cerramientos de fachada a viales públicos deberán diseñarse con elementos inalterables en el tiempo, debiendo los proyectos de obras ordinarias determinarlas con una parte inferior a 1.00 metro ciega y superiormente un elemento transparente hasta 2.00 metros de altura, preferentemente de cerrajería, no pudiendo disponerse en ningún caso malla galvanizada.

14. En el caso de que las parcelas cuya promoción y/o desarrollo no sea conjunta, y de ordenación distinta a las establecidas en el presente Plan Parcial, habrá de redactarse un Estudio de Detalle que establezcan los parámetros correspondientes a esta figura de planeamiento.

2.-Residencial Unifamiliar Aislada pareada – Subtipo E1

En las Manzanas señaladas corresponde la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada Pareada. Aislada E1.1 (D1 y D2). Pareada E1.2 (B1, B2 y B3). No obstante, podrán disponerse ambas tipologías en las parcelas citadas.

Condiciones E1.

Subtipo E1.

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Parcela máxima	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos en Fach. Fondo La!.	Edific. subparcela
E1.1 Aislada	500	11	15	1	>4	>3	>3	0.6
E1.2 Pareada	250	11	10	1	>4	>3	>3	0.7

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

1. Se mantendrá la morfología de la zona así como la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y si condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos).

3. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la subparcela mínima en las fichas para cada Subzona; limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.

4. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 2 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

5. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (E), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Debe disponerse como mínimo una plaza de aparcamiento individual con acceso al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en

el exterior y la mayor separación posible entre vados.

En promociones con zonas comunes o viales privados se admitirá un solo acceso rodado y por tanto un vado en dicha promoción, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE.

Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo.

7. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes, no admitiéndose usos vivideros por encima de estas, estando a la regulación del Título de Normas Generales de la Edificación.

8. Para cualquier actuación de tala o trasplante del arbolado existente, será necesario informe previo favorable de los servicios municipales de Medio Ambiente o los competentes al respecto.

9. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 2,20 m., retranqueadas del frente o los frentes de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

10. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

11. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, patios, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc., se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

12. El subsuelo a los efectos del Art. 49.3 de la LOUA se atenderá al art. 3.1.2. de las Normas del Plan General.

3.-Residencial Plurifamiliar – Subtipo F3

En las Manzanas señaladas corresponde la Ordenanza Plurifamiliar Subtipo

F3.

Condiciones F3 – (A1, A2, A3, A4, A5, y A6)

Subtipo F3.

Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos Fach.	Fondo	Lat.	Edific.
F3 800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(**)	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en documentación grafica para cada

parcela.

El Plan Parcial señala las edificabilidades de cada manzana.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo, si existieran, serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación, pudiendo regularse posiciones adosadas a medianera en un instrumento de planeamiento de desarrollo y siempre que ello no implique la generación de medianeras vistas.

(***) El retranqueo delantero será cero.

Subtipos admisibles y compatibilidades:

G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F3 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar

1. Aunque la tipología dominante sea la de Residencial Plurifamiliar, se admitirá en las parcelas que por su superficie y configuración así lo posibilitaran, la tipología de edificio de Actividad Económica o Terciario por plantas, (G4), siéndole de aplicación las condiciones de ocupación/edificabilidad de la zona F y exigiéndose la dotación de aparcamientos en sótano o semisótano correspondiente a dicha Subzona G4.

2. Los patios de manzana deberán conservar y respetar los árboles existentes.

3. Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):

- En solares mayores de 800 m²; 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre en el núcleo principal; 0,75 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en Régimen General en Venta; una plaza por cada vivienda libre en pedanías y entidades locales; 0,5 plazas por vivienda si se trata de Régimen Especial o en Alquiler; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio; una plaza por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de 2 plantas de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esas dos primeras plantas.
- El subsuelo a los efectos del Art. 49.3 de la LOUA. se atenderá al art. 3.1.2. de las Normas del Plan General

4. No serán posibles garajes individualizados en el frente de planta baja con accesos directos desde la calzada. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que de la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

5. Al menos una de las alineaciones exteriores de los solares será siempre a viales o espacios libres públicos, garantizando de esta forma el acceso desde estos.

6. No se admitirán locales comerciales con frentes y accesos exclusivamente a espacios privados, debiendo tener al menos un frente y acceso a vial o espacio público.

7. El itinerario por los espacios comunes del edificio parte del acceso común al exterior. A partir de éste se accede a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, que dan acceso a las viviendas y están situadas en las distintas plantas, estando comunicadas entre si por escalera desde planta baja hasta la cubierta, si esta es transitable. Caso de existir ascensor, éste llegará a todas las plantas a donde llegue la escalera común.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y

sus castilletes (escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

8. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero, ya sea común o privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

9. Se permitirá la instalación de ascensores adosados a fachadas exteriores de bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, con el procedimiento señalado en el art. 7.3.3 para la modificación de la alineación exterior.

10. Además de los ascensores del punto anterior, en zonas marcadas en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada como "Espacio no edificado interior de manzana" podrán realizarse construcciones auxiliares (art 7.3.16).

11. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (F), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

12. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (superficies y geometría de patios, balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc., se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

13. - La Reparcelación garantizará en la división de parcelas resultantes adjudicadas, la materialización de los aprovechamientos adjudicados, con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y parcela mínima que se definen en las presentes normas, pudiendo establecer las alineaciones y retranqueos de cada parcela.

4.-Comercial terciario – Subtipo G4

En las Manzanas señaladas corresponde la Ordenanza Comercial Terciario Subtipo G4.

Condiciones G4 – (COM1, COM2, COM3 y COM4)

Subtipo G4.

Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas La Morfología aceptada es edificación abierta, Manzana abierta y manzana cerrada.

G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Parcela mínima: 500 m²

Altura máxima: Las grafiadas en documentación grafica. (II y IV plantas, 12 metros y 20 metros respectivamente).

Frente mínimo: 12 ml

Retranqueos: Al frente 0 m. y a los linderos medianeros la mitad de la altura de la edificación que se adosa.

Aparcamientos:

- 1 plaza/50 m² para uso de oficinas.
 - 1 plaza/100 m² para comercial y almacén.
- Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G4 en los planos de ordenación pormenorizada completa: Será admisible el subtipo G5, con las condiciones establecidas en la Ley de Comercio y con las condiciones más restrictivas tanto de G4 como de G5.

5.-Equipamiento (EQ)

Las edificaciones a realizar en parcelas de equipamientos se ajustarán a lo definido en sus usos.

La altura máxima de la edificación será de IV plantas. La edificabilidad de los equipamientos serán las establecidas en el Plan general. El retranqueo será de 5 metros al frente y a los linderos medianeros la mitad de la altura de la edificación que se adosa.

Cada equipamiento de nueva planta reservará en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes, y como mínimo se garantizarán las condiciones de aparcamientos reseñadas para las tipologías G1 y G2. Igualmente, se podrá considerar una correspondencia de 100 m² construidos de equipamiento por cada vivienda a efectos del cómputo de aparcamientos.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque Equipamiento en los planos de ordenación pormenorizada completa.

G4: En parcelas marcadas como de equipamientos privados, siempre que se redacte un Convenio con el Ayuntamiento que marque un uso concreto compatible, y una vez que dicho Convenio sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. Las determinaciones serán las marcadas por el subtipo G4.

Nº 12.814

AYUNTAMIENTO DE ROTA

EDICTO

El Ayuntamiento de Rota por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de enero de 2011, al punto 8º.1 de urgencias, aprueba la encomienda de gestión del Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y la Asociación Cultural Casino Roteño, a la empresa municipal Sociedad Municipal de Desarrollo Económico de Rota, S.A.U., así como el texto del Convenio, encontrándose la documentación en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento, y se dispone su publicación como anexo al presente edicto.

Rota, a 11 de febrero de 2011. LA ALCALDESA, Fdo: Mº Eva Corrales Caballero.

Nº 12.868

AYUNTAMIENTO DE VILLAMARTIN

ANUNCIO

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución C del Plan Parcial