



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 26 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 27 de julio de 2011, de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente de Piedra (Málaga). (Continuación.)

186

Número formado por tres fascículos

Lunes, 19 de diciembre de 2011

Año XXXIII

Número 246 (3 de 3)

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



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

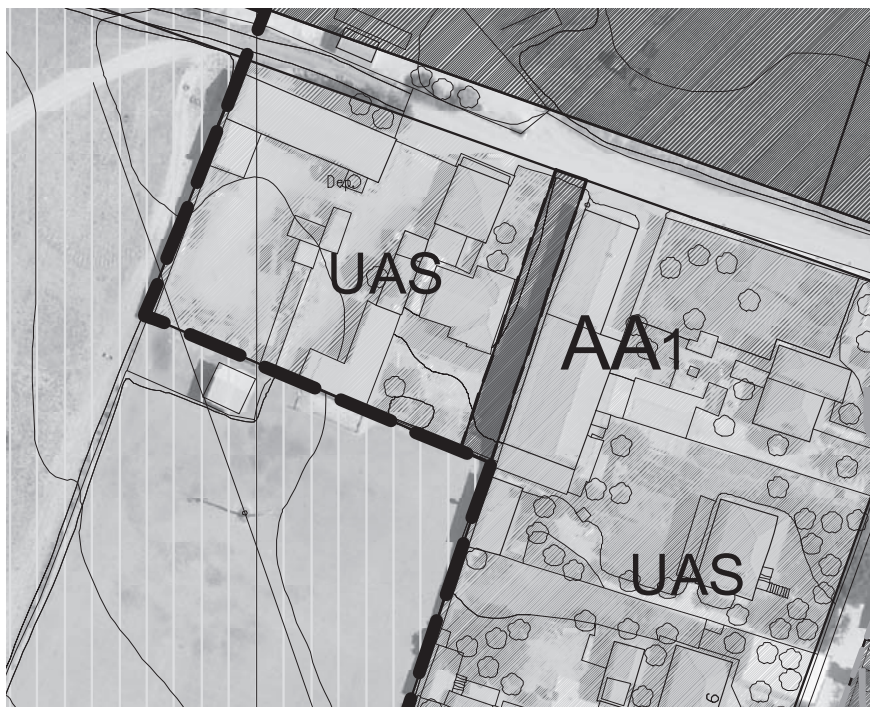
TÍTULO DÉCIMO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

FICHAS URBANÍSTICAS

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA AA-1



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 327 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

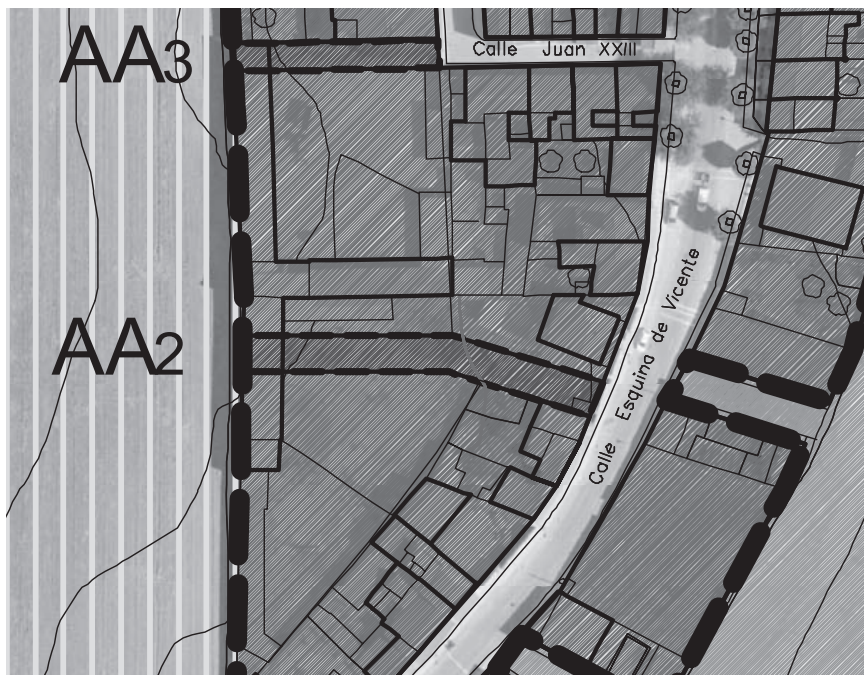
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-2



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 406 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

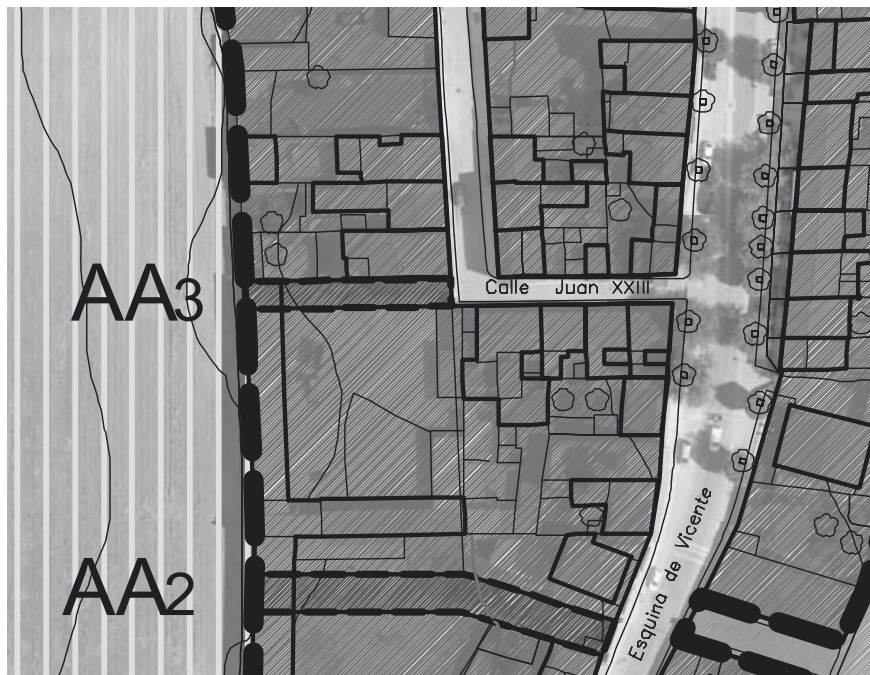
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-3



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 173 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

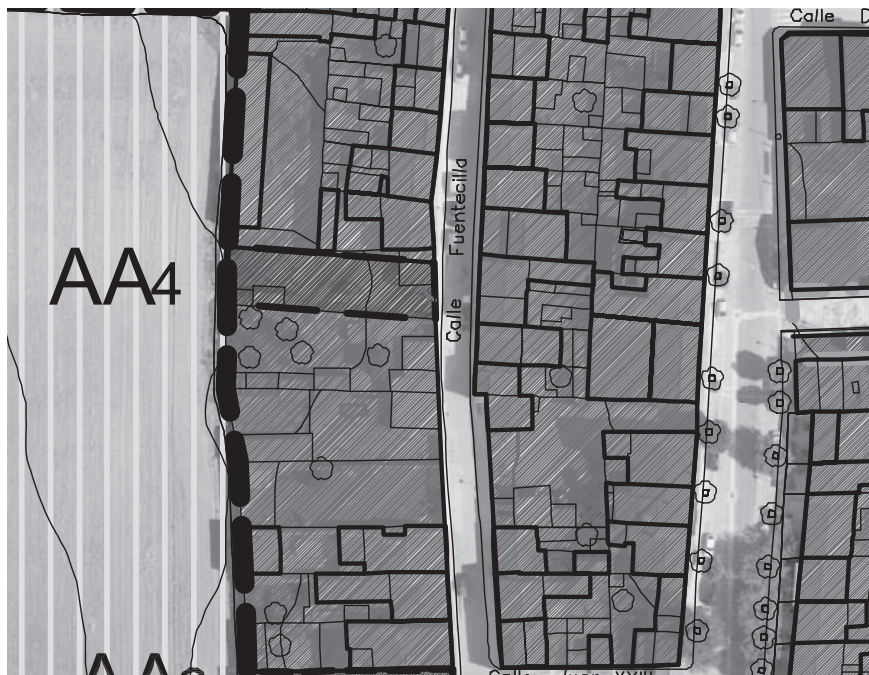
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-4



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 363 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

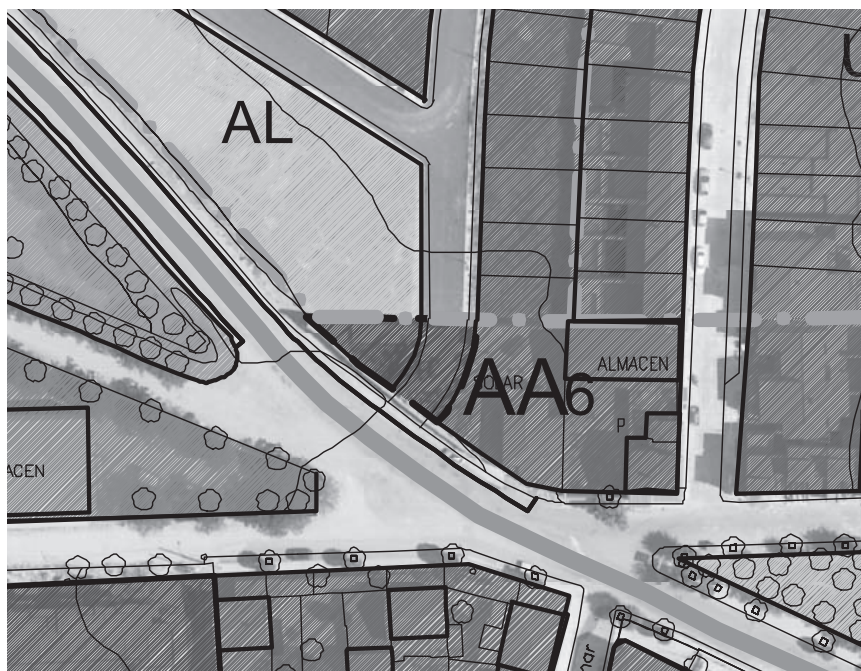
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-6



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 305 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

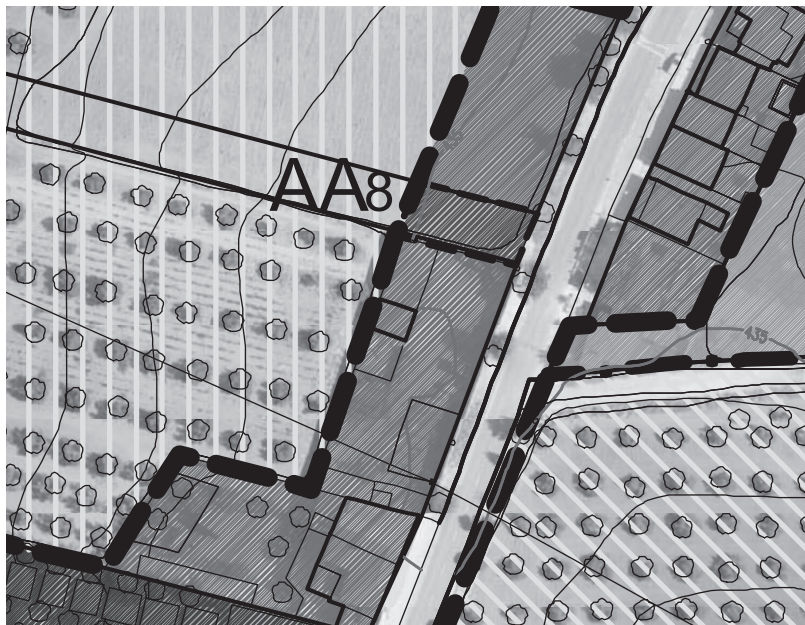
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-8



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 248 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

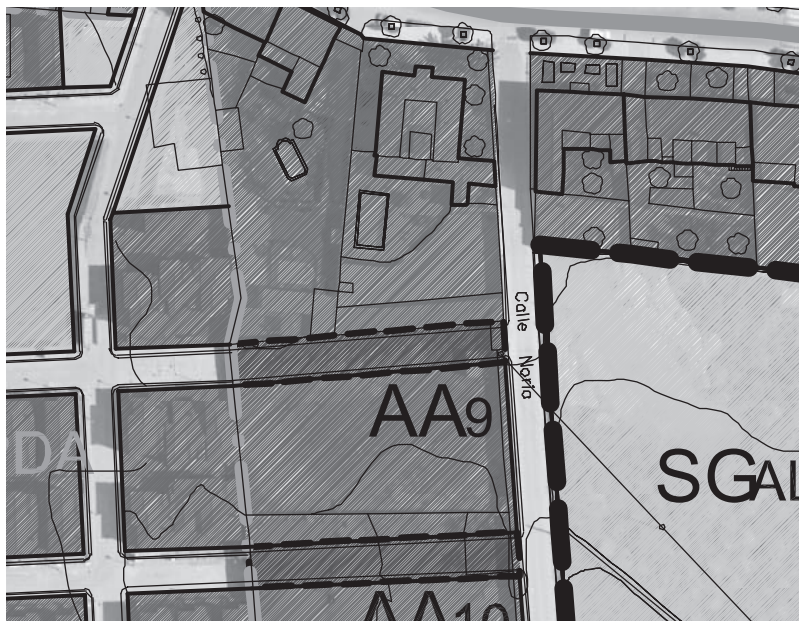
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-9



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 412 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

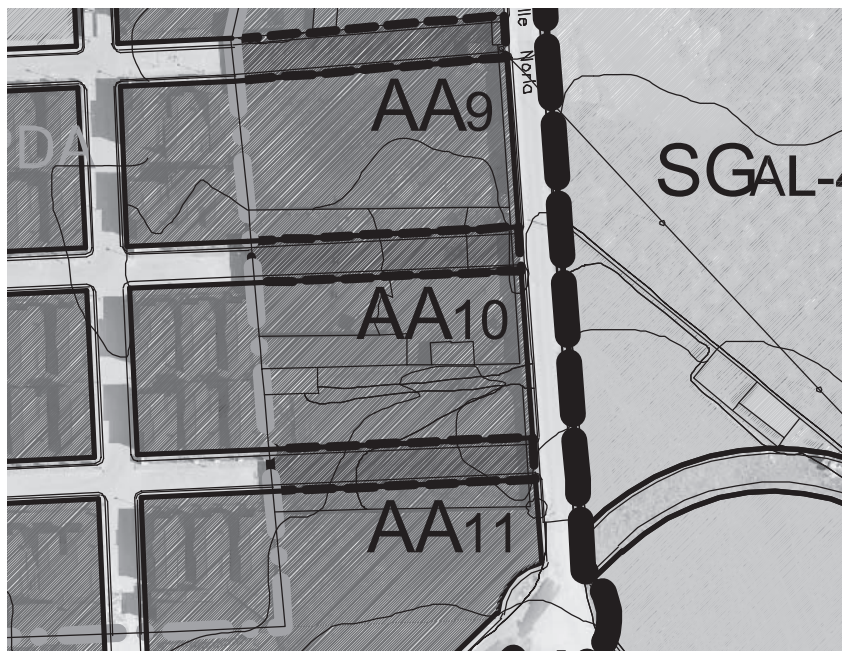
PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA AA-10



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 414 m² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

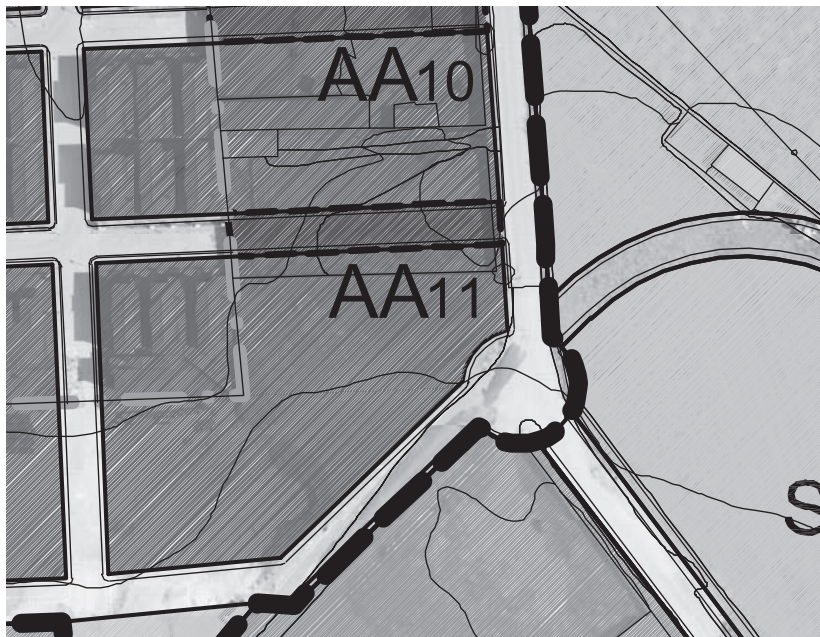
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-11



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 400 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

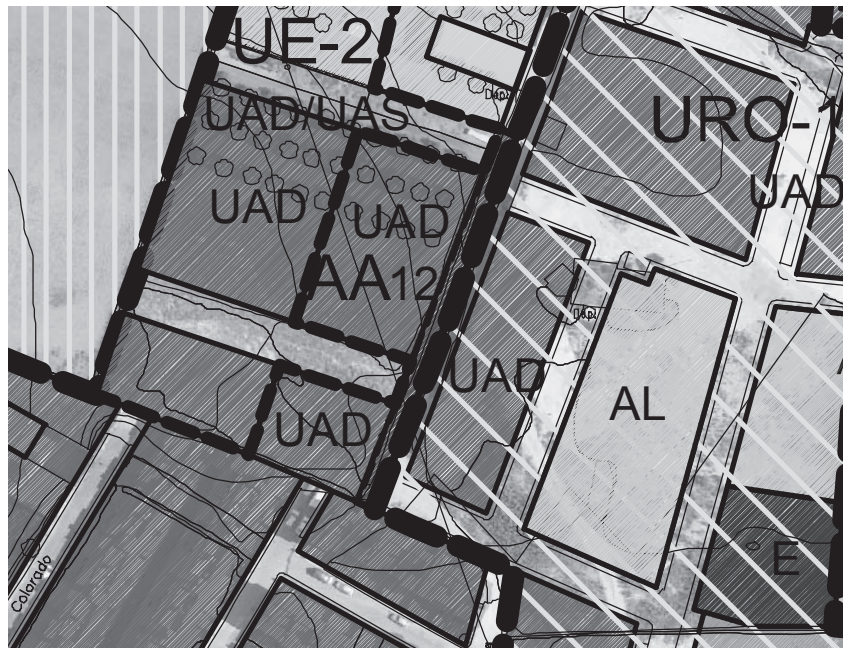
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-12



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE 363 m ² suelo
USO PORMENORIZADO VIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE OBTENCIÓN	(*)
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
URBANIZACIÓN	
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar la urbanización del vial existente.

(*)Obtención de realineación o apertura de viario para completar o corregir la trama. La ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente (artº 143 de la LOUA)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NN.SS.

UE-5

AREA DE REPARTO PROPIA

REALENGA



TIPO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 5.698,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

% VPP	m ²	Coef. VPP				
30	256,41	1				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
5.698,00	0,150	854,70	854,70	769,23	85,47	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso		
10	6	0,15	1,00	1,00		

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	569,80	68,38	638,18
55	569,80	68,38	638,18
PROPUESTA	638,18		638,18
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			9

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
AISLADA	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

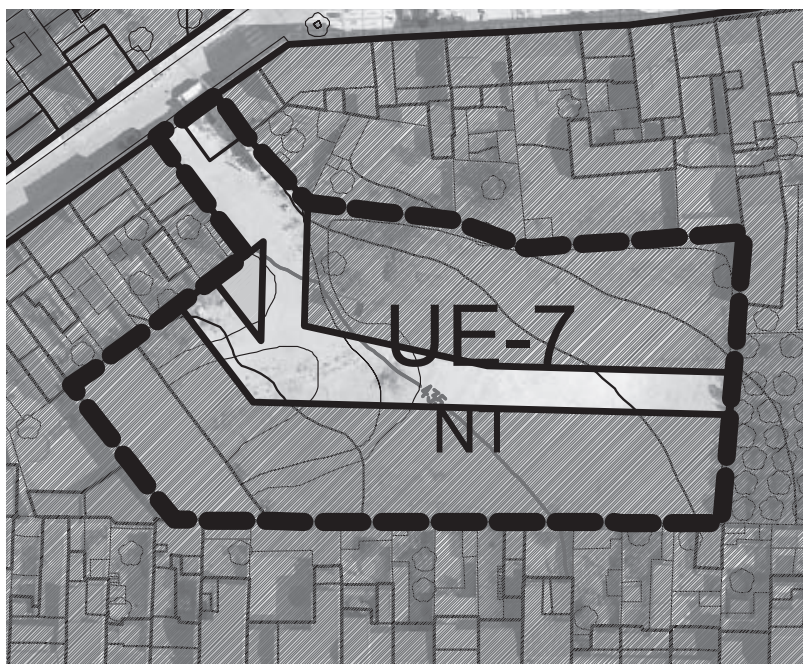
El planeamiento de desarrollo necesitará informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, al colindar con una vía pecuaria no deslindada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NN.SS.

UE-7

AREA DE REPARTO PROPIA

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 4.839,39
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NT

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
4.839,39						

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
65	31					

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30			
55			
PROPUESTA			
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

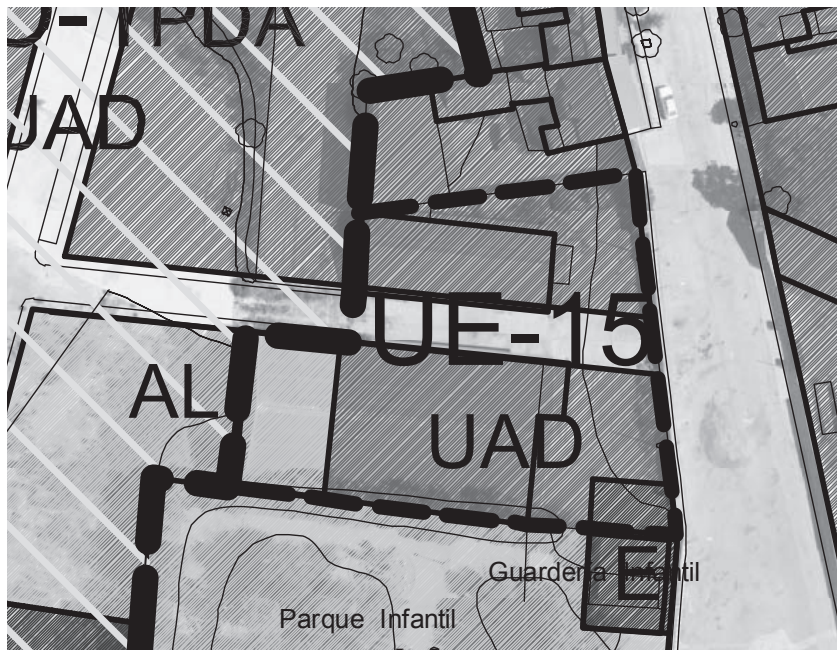
Los parámetros referenciados se corresponden con los regulados en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente. Los parámetros de edificabilidad vienen determinados por los parámetros correspondientes del volumen edificable de la normativa particular del planeamiento de desarrollo. Las condiciones particulares de edificación del Estudio de Detalle prevalecen sobre las que regula este PGOU.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NN.SS.

UE-15

AREA DE REPARTO PROPIA

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 2.115,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

% VPP	m ²	Coef. VPP				
30	203,04	1				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
2.115,00	0,320	676,80	676,80	609,12	67,68	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso		
30	6	0,32	1,00	1,00		

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30			
55			
PROPUESTA	267,00	76,00	343,00
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			7

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NN.SS.

UE-2

AREA DE REPARTO PROPIA

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 6.719,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAD, UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

% VPP	m ²	Coef. VPP			
30	806	1			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
6.719,00	0,400	2.687,60	2.687,60	2.418,84	268,76	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	
18	12	0,4	1,00	1,00	

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	671,90	145,13	817,03
55	1.333,05	145,13	1.478,18
PROPUESTA	671,90	145,13	817,03
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			27

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación			PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización			INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes. Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución

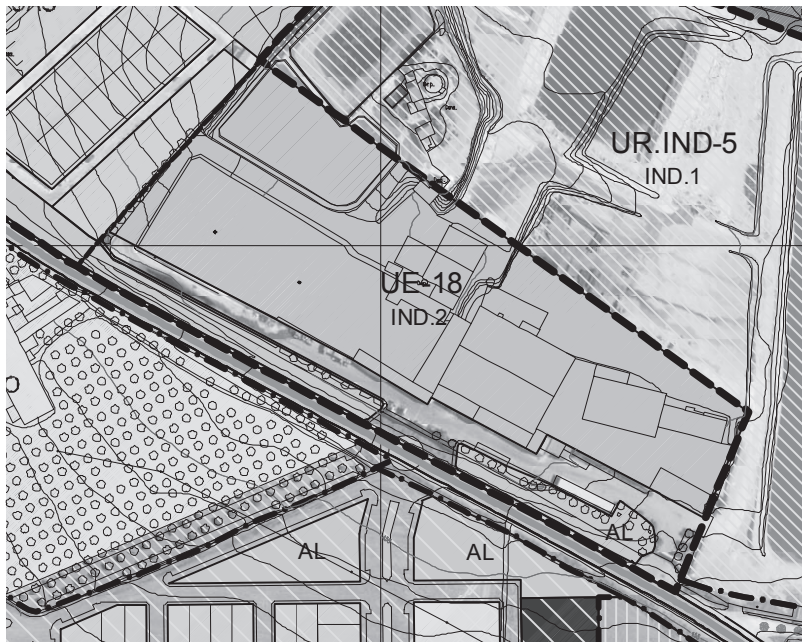
mejora la prevista.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-18

AREA DE REPARTO AR-1

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN Área de Reforma Interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 32.339,00
USO GLOBAL INDUSTRIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN IND-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
32.339,00	0,60	19.403,40	19.403,40	17.463,06	1.940,34	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,6	1,00	1,00		

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	3.233,90	1.293,56	4.527,46
20	3.233,90	3.233,90	6.467,80
PROPUESTA	3.233,90	1.293,56	4.527,46
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			194

USOS PORMENORIZADOS

INDUSTRIAL	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

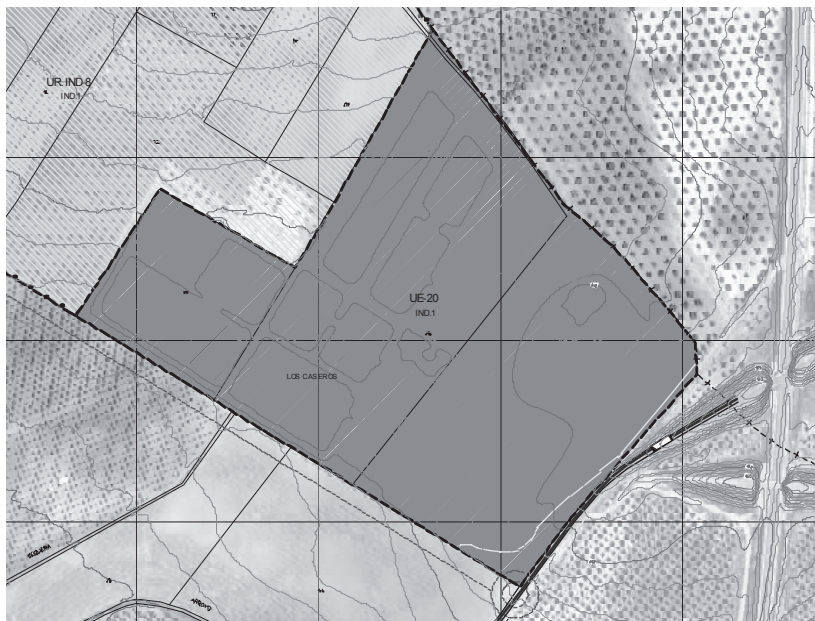
El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-20

AREA DE REPARTO AR-2

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
194.039,00

USO GLOBAL
INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
IND-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
194.039,00	0,50	97.019,50	97.019,50	87.317,55	9.701,95	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,5	1,00	1,00		

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	19.403,90	7.761,56	27.165,46
20	19.403,90	19.403,90	38.807,80
PROPUESTA	19.403,90	7.761,56	27.165,46
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			970

USOS PORMENORIZADOS

INDUSTRIAL	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-1

AREA DE REPARTO AR 3

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 19.551,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
19.551,00	0,32	6.256	6.256	5.631	626	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
30	59	0,32	1,00	1,00	30	1.882,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
	2.849,00	818,00	3.667,00

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
INDUSTRIAL	
TURISTICO	

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	63
-------------------------------	----

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PLAZOS
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN
		4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

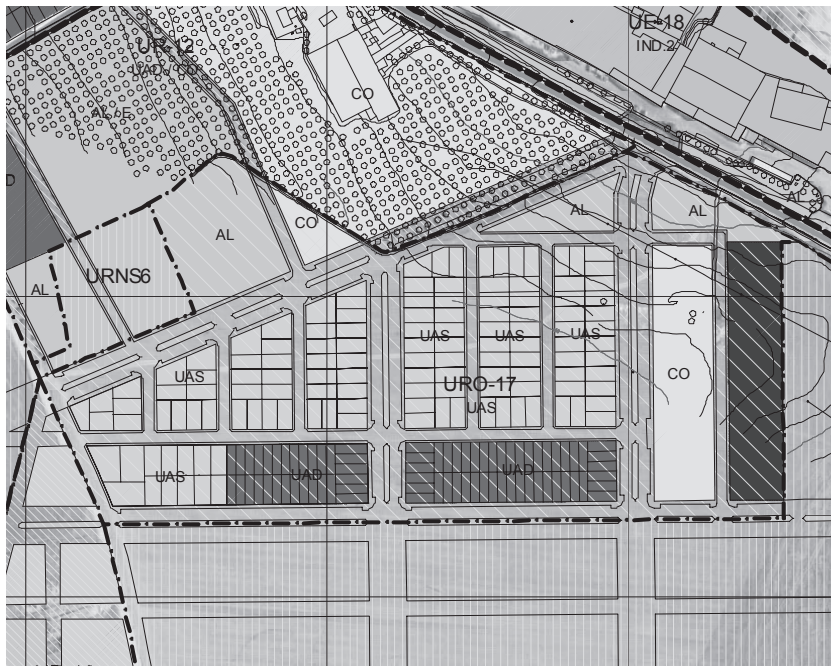
Los parámetros urbanísticos incluidos en esta ficha son aquéllos que figuran en el correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Debe solicitar informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos a la Agencia Andaluza del Agua antes de la aprobación del proyecto de urbanización.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

URO-17 a

AREA DE REPARTO AR-4



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
95.583,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
UAS, UAD, TERCARIO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
95.583,00	0,4166	39.819,88	39.819,88	35.837,89	3.981,99	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
21,44	205	0,4166	1,00	1,00	30	9.958

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	9.681,00	6.175,00	15.856,00
55			

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TERCIARIO	

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	398
-------------------------------	-----

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	URBANIZACIÓN	PLAZOS
	Compensación	Proyecto de Urbanización	PLANEAMIENTO
			INIC. EJECUCIÓN 4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

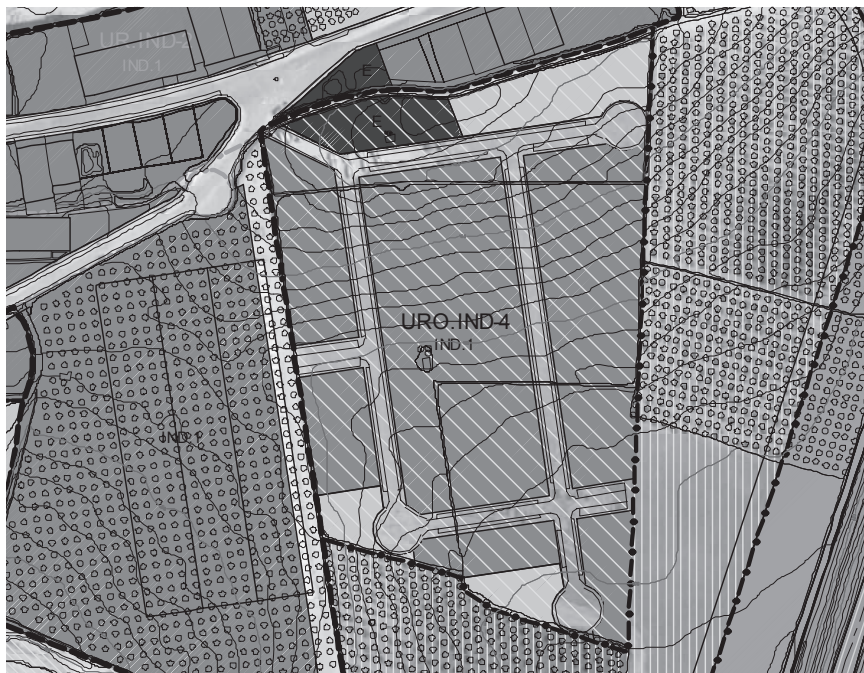
El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. Debe solicitar informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos a la Agencia Andaluza del Agua antes de la aprobación del proyecto de urbanización.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

AREA DE REPARTO AR-5

URO.IND-4

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
72.496,00

USO GLOBAL
INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
72.496,00	0,60	43.497,60	43.497,60	39.147,84	4.349,76	0,00

DENSIDAD NAVESHa	Nº NAVES	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
7	50	0,6	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	7.323,83	2.903,02	10.226,85

USOS PORMENORIZADOS

INDUSTRIAL	100%
AISLADA	
TURISTICO	

APARCAMIENTOS: (50% públicos)

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PLAZOS
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN
		4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes sobre su ámbito o deben contemplarse las servidumbres correspondientes, en aplicación de la normativa aplicable Los parámetros urbanísticos incluidos en esta ficha son indicativos, prevaleciendo aquéllos que figuran en el correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado. Debe solicitar informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos a la Agencia Andaluza del Agua antes de la aprobación del proyecto de urbanización.

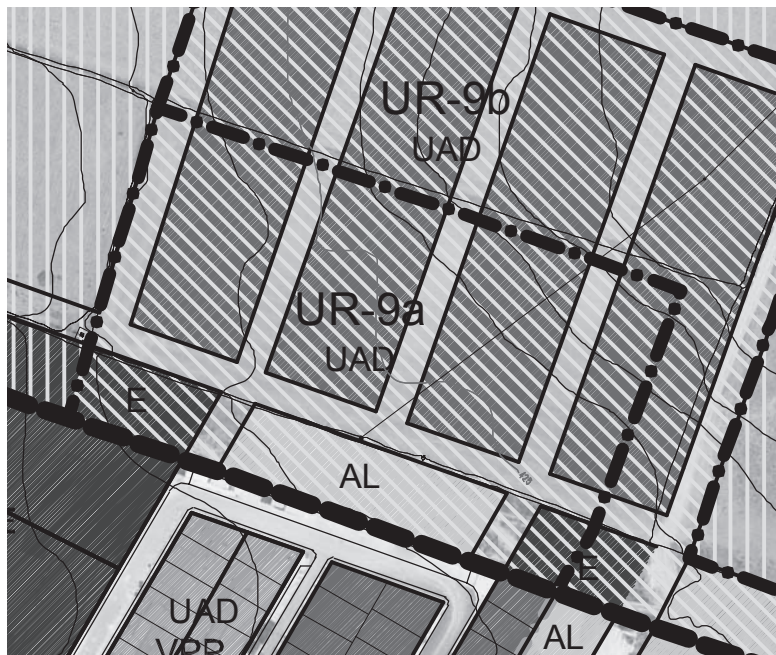
FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-9 a

AREA DE REPARTO AR-6



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 15.799,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
15.799,00	0,400	6.319,60	6.319,60	5.687,64	631,96	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
18	28	0,4	1,00	1,00	30	1.896

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.579,90	341,26	1.921,16
55	3.134,52	341,26	3.475,78
PROPUESTA	1.579,90	341,26	1.921,16
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			63

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes o respeta el trazado de caminos y completa la superficie de equipamientos del sector colindante. Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución mejora la prevista. Se debe tener en cuenta lo establecido en el catálogo de patrimonio histórico: está afectado por el yacimiento arqueológico nº 60 "Entorno de Castillejo". El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles.

De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en

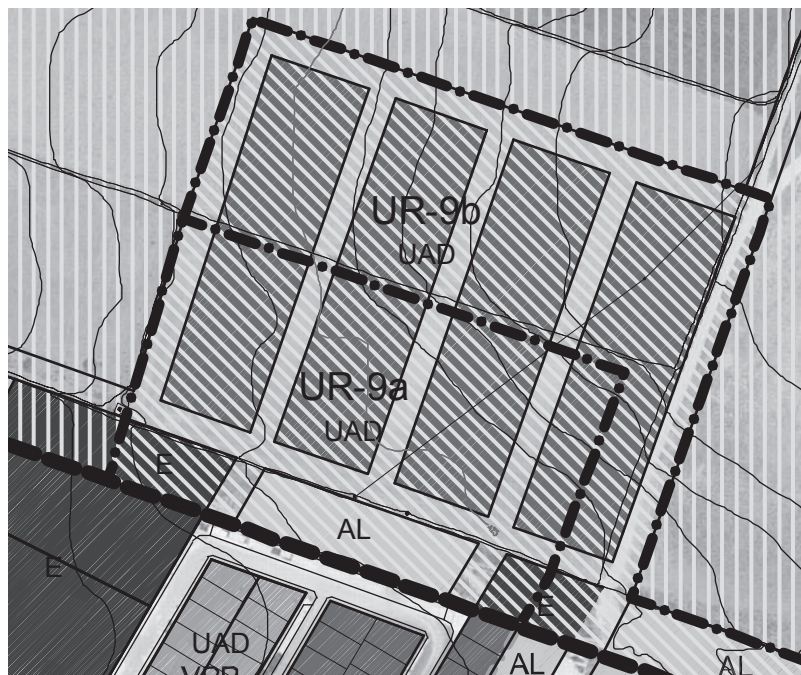
materia de aguas. El Plan Parcial deberá soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes sobre su ámbito o deben contemplarse las servidumbres correspondientes, en aplicación de la normativa aplicable. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-9 b

AREA DE REPARTO AR-6

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

19.458,00

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
19.458,00	0,400	7.783,20	7.783,20	7.004,88	778,32	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
18	35	0,4	1,00	1,00	30	2.335

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.945,80	420,29	2.366,09
55	3.860,47	420,29	4.280,76
PROPUESTA	1.945,80	420,29	2.366,09
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			78

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes o respeta el trazado de caminos y completa la superficie de equipamientos del sector colindante. Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución mejora la prevista. Se debe tener en cuenta lo establecido en el catálogo de patrimonio histórico: está afectado por el yacimiento arqueológico nº 60 "Entorno de Castillo" El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles.

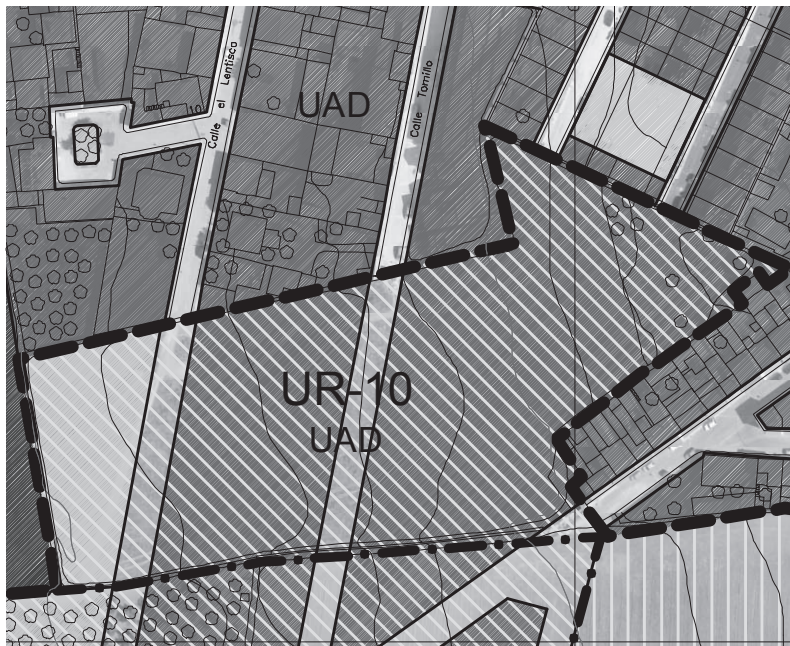
.De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. El Plan Parcial deberá soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes sobre su ámbito o deben contemplarse las servidumbres correspondientes, en aplicación de la normativa aplicable. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-10

AREA DE REPARTO AR-6

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
15.940,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
15.940,00	0,400	6.376,00	6.376,00	5.738,40	637,60	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
18	29	0,4	1,00	1,00	30	1.913

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.594,00	344,30	1.938,30
55	3.162,50	344,30	3.506,80
PROPUESTA	1.594,00	344,30	1.938,30
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			64

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes. Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución mejora la prevista.
De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de

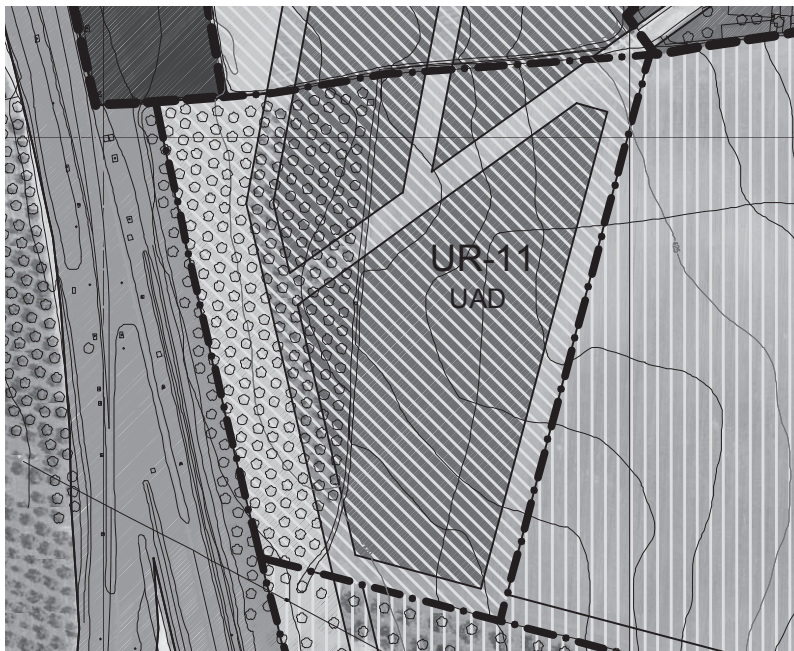
ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-11

AREA DE REPARTO AR-7

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
27.298,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
27.298,00	0,600	16.378,80	16.378,80	14.740,92	1.637,88	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
30	82	0,6	1,00	1,00	30	4.914

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	3.930,91	982,73	4.913,64
55	8.025,61	982,73	9.008,34
PROPUESTA	3.930,91	982,73	4.913,64
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			164

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

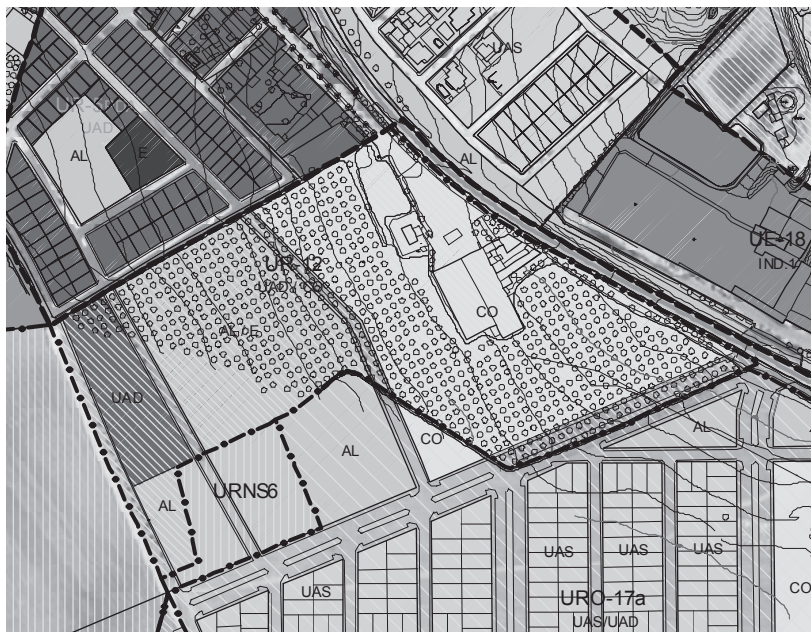
La ordenación grafiada es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes o respeta el trazado de caminos.

Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución mejora la prevista. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las áreas libres deben disponerse junto al trazado del ferrocarril, tal y como se refleja en la documentación gráfica. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-12

AREA DE REPARTO AR-8



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

59.847,00

USO GLOBAL

COMERCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAD, CO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
59.847,00	0,60	35.908,20	35.908,20	32.317,38	3.590,82	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
4	24	0,6	1,00	1,00	30	1.616

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	5.984,70	3.590,82	9.575,52
55	8.378,58	3.590,82	11.969,40
PROPUESTA	5.984,70	3.590,82	9.575,52
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			359

USOS PORMENORIZADOS

PAREADA	
COMERCIAL	85%
ADOSADA	15%

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS

PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes o respeta el trazado de caminos y completa la superficie de áreas libres y equipamientos del sector colindante. Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución mejora la prevista. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-15

AREA DE REPARTO AR-6

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

11.252,00

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAS, UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
11.252,00	0,400	4.500,80	4.500,80	4.050,72	450,08	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
18	20	0,4	1,00	1,00	30	1.350

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.125,20	243,04	1.350,24
55	1.125,20	1.350,24	2.475,44
PROPUESTA	1.125,20	243,04	1.350,24
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			45

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS
----------------------------	--------------	--------

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

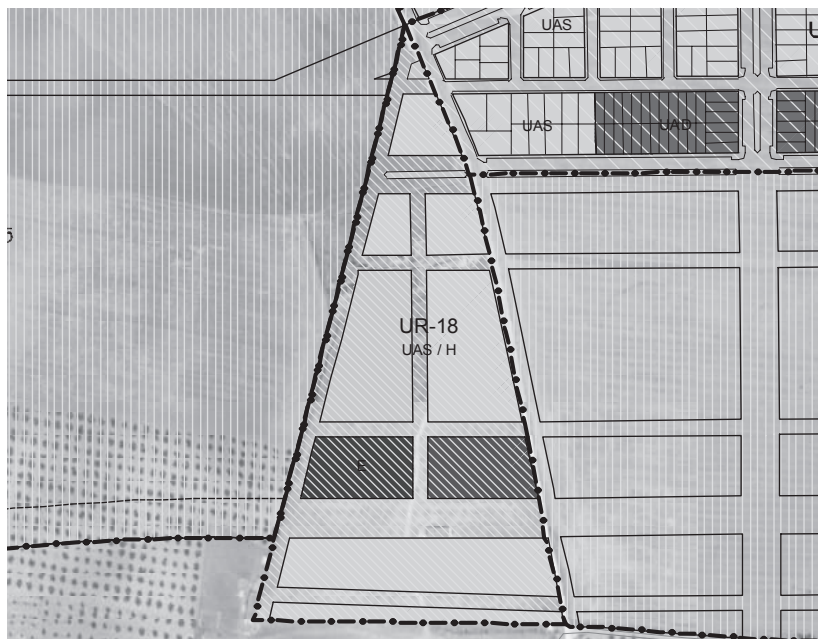
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Este sector se ubica en el entorno del BIC Necrópolis Protohistórica de La Noria por lo que, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial de Ordenación, se deberá llevar a cabo una investigación arqueológica en los términos que prevea la Consejería competente en materia de Cultura y cuyos resultados condicionarán su ordenación.
 De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. El Plan Parcial deberá soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes sobre su ámbito o deben contemplarse las servidumbres correspondientes, en aplicación de la normativa aplicable. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-18

AREA DE REPARTO AR-9



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN	Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SUPERFICIE	43.285,00
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	UAS, UAD, HT

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
43.285,00	0,40	17.314,00	17.314,00	15.582,60	1.731,40	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
18	78	0,4	1,00	1,00	30	4.155

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	4.328,50	934,96	5.263,46
55	8.587,74	934,96	9.522,70
PROPUESTA	4.328,50	934,96	5.263,46
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			173

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	80%
AISLADA	
TURISTICO	20%

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación grafiada es vinculante en cuanto a la continuidad de su conexión con la trama urbana colindante. Esta ordenación puede alterarse, siempre que se justifique que la nueva solución mejora la prevista. El desarrollo del sector de suelo urbanizable propuesto UR-18 queda condicionado al desarrollo de los sectores colindantes UR-12 o URO-17, ya que no tiene acceso desde el sistema general viario.

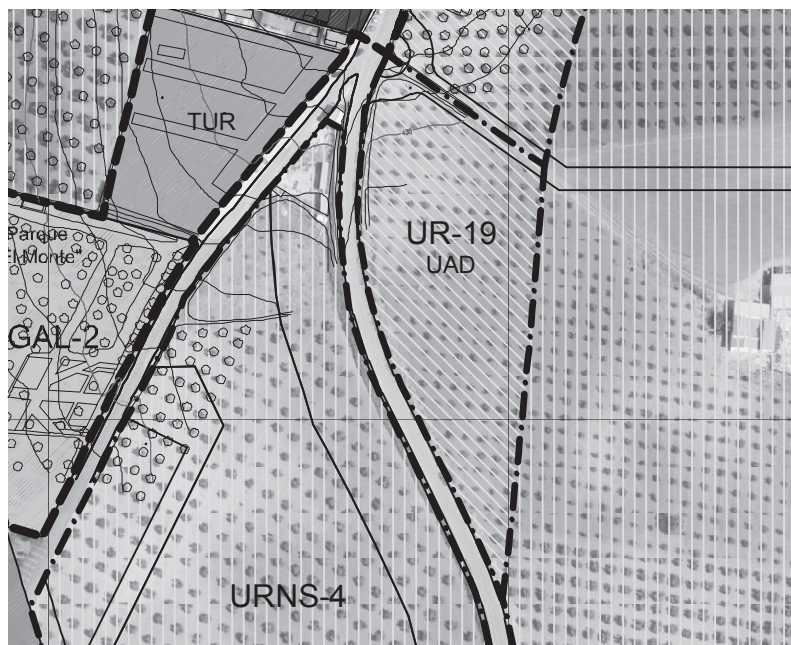
De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-19

AREA DE REPARTO AR-6

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
11.324,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
UAS, UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
11.324,00	0,40	4.529,60	4.529,60	4.076,64	452,96	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
18	20	0,4	1,00	1,00	30	1.359

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.132,40	244,60	1.377,00
55	2.246,68	244,60	2.491,28
PROPUESTA	1.132,40	244,60	1.377,00
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			45

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS
----------------------------	--------------	--------

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

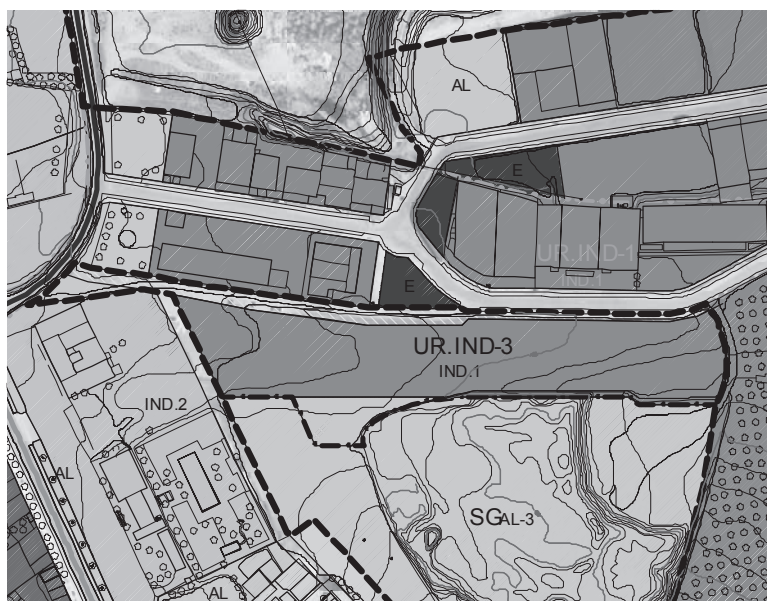
De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas.

El Plan Parcial deberá soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes sobre su ámbito o deben contemplarse las servidumbres correspondientes, en aplicación de la normativa aplicable. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR.IND-3

AREA DE REPARTO AR-10



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

Privada

SUPERFICIE
19.287,00

USO GLOBAL
INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
19.287,00	0,80	15.429,60	15.429,60	13.886,64	1.542,96	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,8	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	1.928,70	771,48	2.700,18
20	1.928,70	1.928,70	3.857,40
PROPUESTA	1.928,70	771,48	2.700,18
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			154

USOS PORMENORIZADOS

AISLADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS

URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN			
De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas.			
El Plan Parcial deberá soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes sobre su ámbito o deben contemplarse las servidumbres correspondientes, en aplicación de la normativa aplicable. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **UR.IND-5**

AREA DE REPARTO AR-10



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
62.089,00

USO GLOBAL
INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
62.089,00	0,80	49.671,20	49.671,20	44.704,08	4.967,12	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,8	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	6.208,90	2.483,56	8.692,46
20	6.208,90	6.208,90	12.417,80
PROPUESTA	6.208,90	2.483,56	8.692,46
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			497

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS
----------------------------	--------------	--------

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR.IND-6

AREA DE REPARTO AR-11



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
210.923,00

USO GLOBAL
INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
208.922,00	0,60	125.353,20	125.353,20	112.817,88	12.535,32	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
		0,6	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	20.892,20	8.356,88	29.249,08
20	20.892,20	20.892,20	41.784,40
PROPUESTA	20.892,20	8.356,88	29.249,08
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			1254

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Planeamiento de desarrollo justificará mediante los cálculos hidráulicos correspondientes la ausencia de riesgo de inundabilidad. De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. Su desarrollo queda condicionado a la disponibilidad de recursos hídricos procedentes de Iznájar. Su abastecimiento se realizará a partir de los recursos disponibles en el momento bajo el título de concesión.

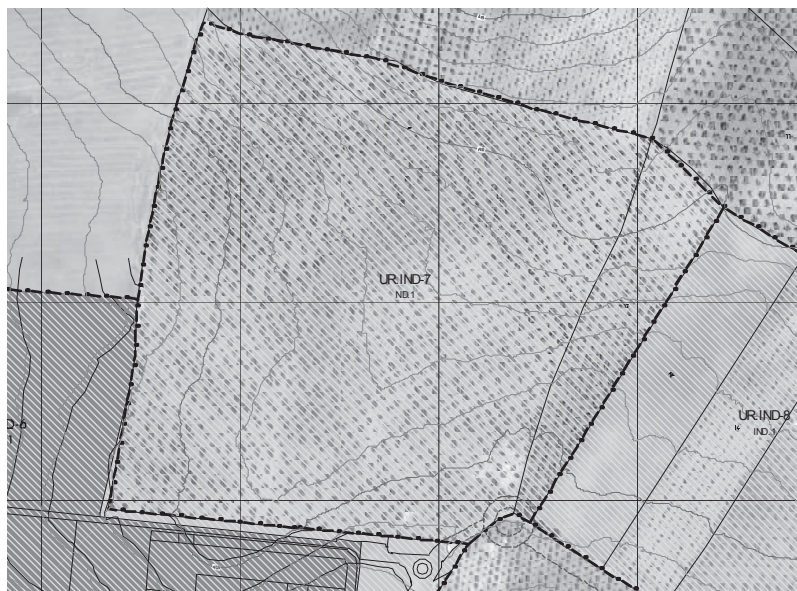
La ejecución del SGV-2 es condición previa para el desarrollo de este sector, así como de los sectores UR-IND-7 y 8. Se establece una carga externa para la contribución a la obtención y urbanización de los sistemas generales con el valor establecido en el Estudio Económico Financiero..

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR.IND-7

AREA DE REPARTO AR-11

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

226.519,00

USO GLOBAL

INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
226.519,00	0,60	135.911,40	135.911,40	122.320,26	13.591,14	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,6	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	22.651,90	9.060,76	31.712,66
20	22.651,90	22.651,90	45.303,80
PROPUESTA	22.651,90	9.060,76	31.712,66
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			1359

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
----------------------------	--------------

PLAZOS

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. Su desarrollo queda condicionado a la disponibilidad de recursos hídricos procedentes de Iznájar. Su abastecimiento se realizará a partir de los recursos disponibles en el momento bajo el título de concesión.
La ejecución del SGV-2 es condición previa para el desarrollo de este sector, así como de los sectores UR-IND-6 y 8

Se establece una carga externa para la contribución a la obtención y urbanización de los sistemas generles con el valor establecido en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR.IND-8

AREA DE REPARTO AR-11



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 177.568,00
USO GLOBAL INDUSTRIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
177.568,00	0,60	106.540,80	106.540,80	95.886,72	10.654,08	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,6	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	17.756,80	7.102,72	24.859,52
20	17.756,80	17.756,80	35.513,60
PROPUESTA	17.756,80	7.102,72	24.859,52
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			1065

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS
----------------------------	--------------	--------

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas. Su desarrollo queda condicionado a la disponibilidad de recursos hídricos procedentes de Iznájar. Su abastecimiento se realizará a partir de los recursos disponibles en el momento bajo el título de concesión.

La ejecución del SGV-2 es condición previa para el desarrollo de este sector, así como de los sectores UR-IND-6 y 7

Se establece una carga externa para la contribución a la obtención y urbanización de los sistemas generles con el valor establecido en el Estudio Económico Financiero.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR.IND-9

AREA DE REPARTO AR-12



FUENTE DE PIEDRA

TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

30.680,00

USO GLOBAL

INDUSTRIAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
30.680,00	0,60	18.408,00	18.408,00	16.567,20	1.840,80	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,6	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	3.068,00	1.227,20	4.295,20
20	3.068,00	3.068,00	6.136,00
PROPUESTA	3.068,00	1.227,20	4.295,20
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			184

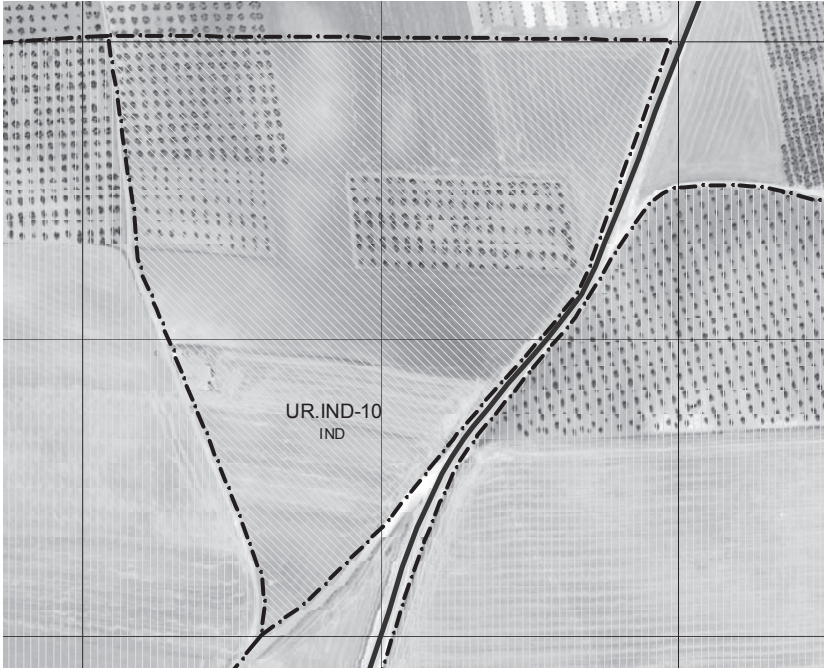
USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS

URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN			
<p>De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas, así como sobre la necesidad de incluir un estudio de inundabilidad específico según el condicionado 4º del Informe de Valoración Ambiental El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles.</p> <p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.</p>			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UR.IND-10
AREA DE REPARTO AR-12	FUENTE DE PIEDRA
	TIPO DE ACTUACIÓN Sector
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
	SUPERFICIE 90.662,00
	USO GLOBAL INDUSTRIAL
	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN IND-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
90.662,00	0,60	54.397,20	54.397,20	48.957,48	5.439,72	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
		0,6	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA				USOS PORMENORIZADOS	
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ADOSADA	
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	INDUSTRIAL	100%
14	9.066,20	3.626,48	12.692,68	TURISTICO	
20	9.066,20	9.066,20	18.132,40		
PROPUESTA	9.066,20	3.626,48	12.692,68		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			544		

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO
		2 AÑOS

URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN			
<p>De acuerdo con el condicionado del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua al P.G.O.U. en la tramitación del plan parcial de ordenación que desarrolle el sector se deberá solicitar informe sobre disponibilidad de recursos hídricos a la Consejería competente en materia de aguas, así como sobre la necesidad de incluir un estudio de inundabilidad específico según el condicionado 4º del Informe de Valoración Ambiental. El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta las determinaciones del Estudio Acústico del PGOU redactado de conformidad con los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancias entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia, no pudiendo computarse dentro de las reservas mínimas de espacios libres exigibles.</p> <p>Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se establece como carga externa un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.</p>			

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-1**

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 123.308
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
123.308,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido tanto la autovía como el ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

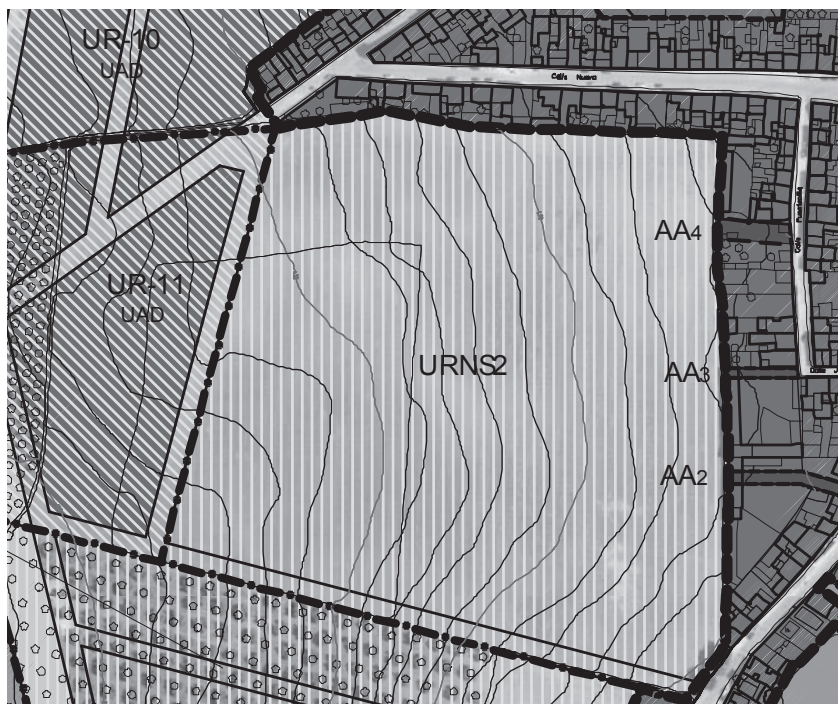
El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-2**

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 64.123
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
64.123,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido tanto la autovía como el ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-3

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 59.336
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
59.336,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido del ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.
Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.
Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.
El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.
Se priorizarán los usos turísticos.

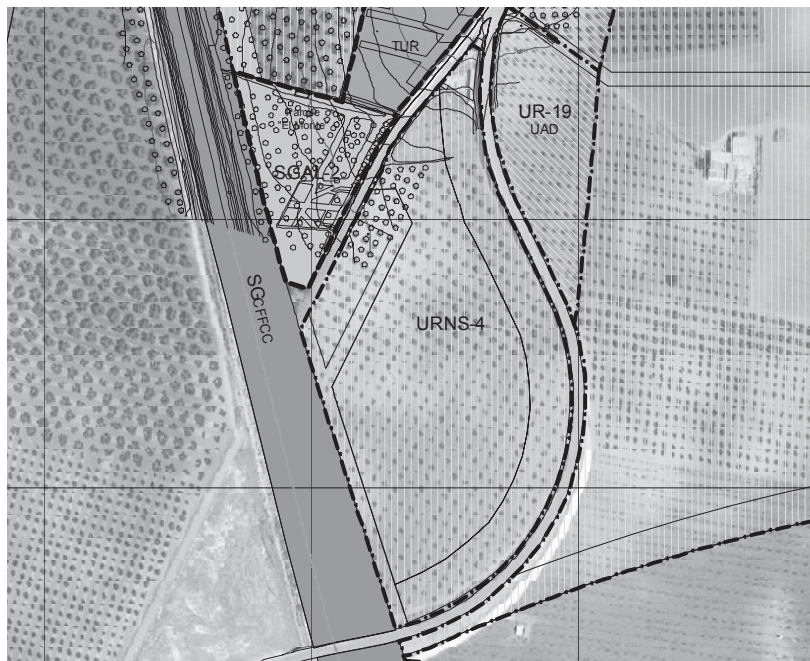
Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación

Acústica en Andalucía.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-4

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

52.024

USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS
INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
52.024,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido del ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

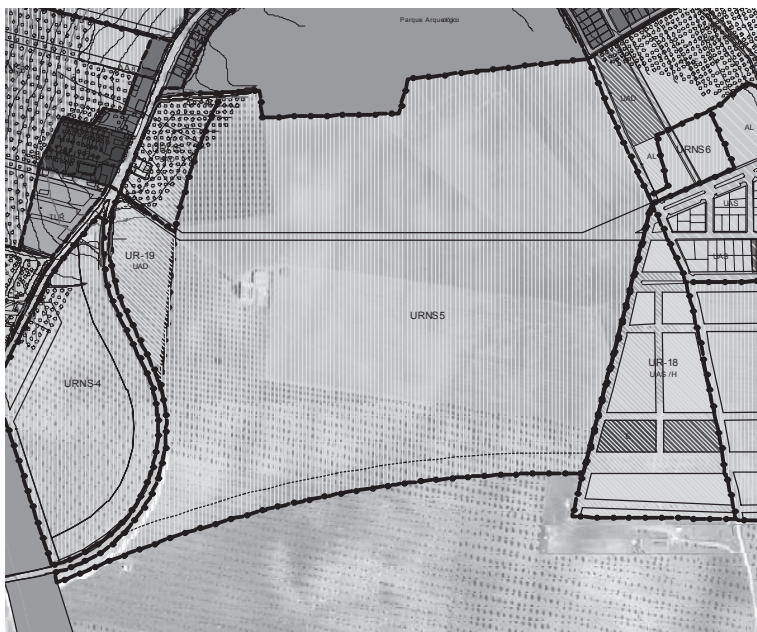
El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-5

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 280.394
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
280.394,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes con el BIC correspondiente al Yacimiento Arqueológico de la Necrópolis de la Noria .

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Dado que el ámbito se ubica en el entorno del BIC Necrópolis Protohistórica de La Noria en la tramitación del correspondiente Plan de Sectorización deberá solicitarse con carácter preceptivo y vinculante informe de la Consejería competente en materia de Cultura

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-6

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 157.471
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
157.471,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: Se ubicarán en continuidad con las dotaciones locales de Áreas Libres del Sector URO-17a
 Equipamientos: Se ubicarán en continuidad con las dotaciones locales de Equipamientos del Sector URO-17a
 Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

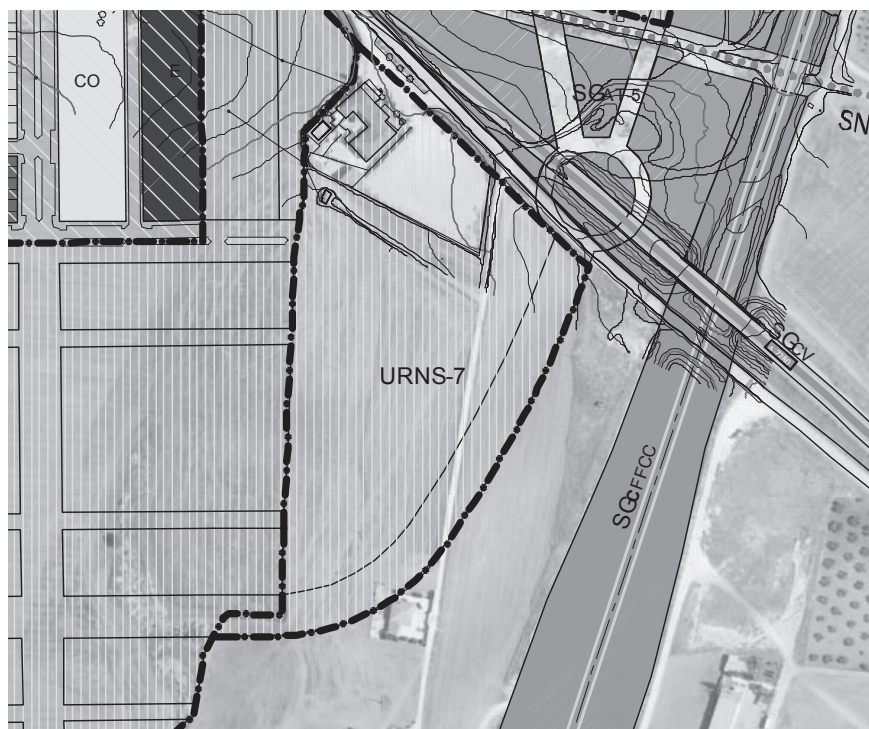
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de

los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.
 El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-7**

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 40.566
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
40.566,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido del ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-8

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

114.526

USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS

RESIDENCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
114.526,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido del ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

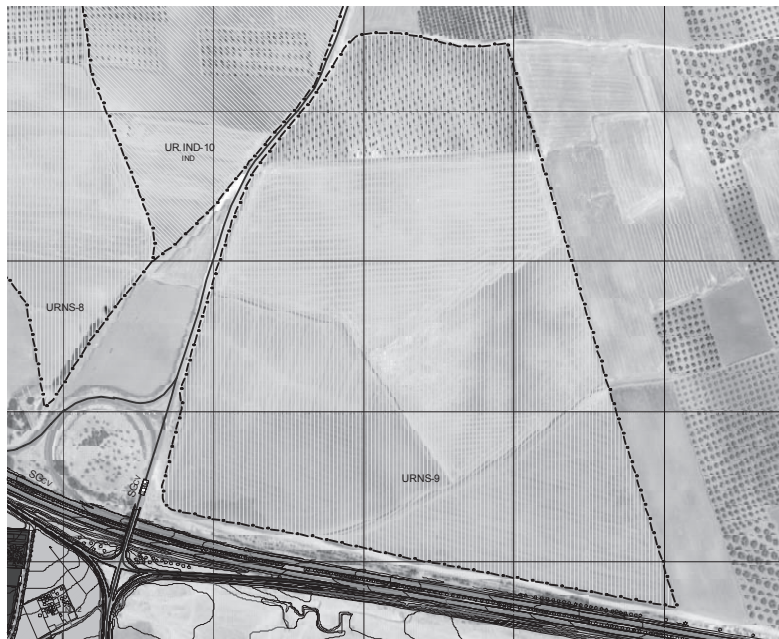
El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-9

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE

330.174

USO GLOBAL

USOS PROHIBIDOS

RESIDENCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
330.174,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido de la Autovía. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes y asegurando la correcta conexión con los sistemas generales

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-10

FUENTE DE PIEDRA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 132.600
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS RESIDENCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
132.600,00						

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística.

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, el Plan de Sectorización establecerá como carga externa mínima un valor equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención y urbanización de sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto, tal y como se especifica en el Estudio Económico Financiero.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán preferentemente en las zonas colindantes a los focos emisores de ruido del ferrocarril. Las áreas libres que no cumplan con las exigencias mínimas de niveles de calidad acústica serán consideradas como Áreas de Transición, no pudiendo ser computadas a efectos del ratio necesario de SGAL/hab.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

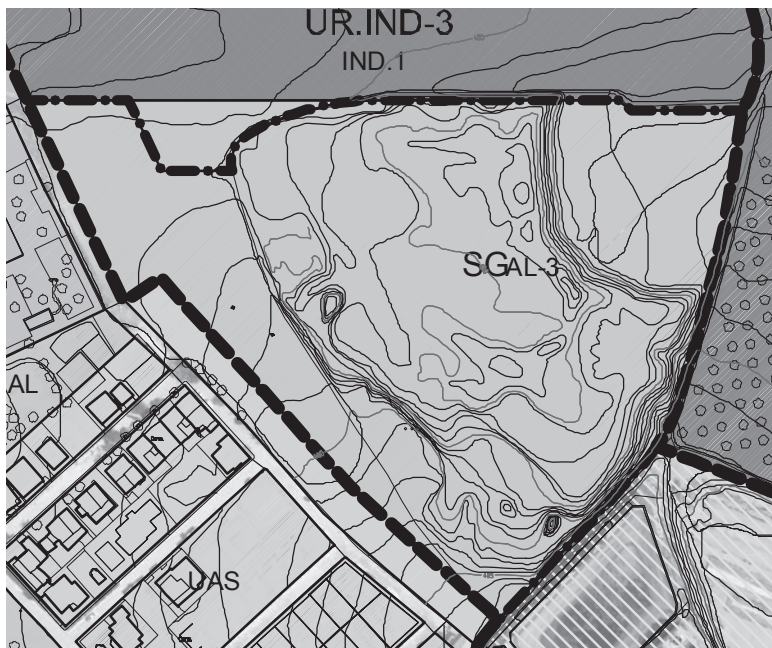
El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.
 El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.
 Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES **SGAL-3**

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 35.254,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Área Libre
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES					
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN				
35.254,00					

SISTEMAS GENERALES

SGAL-4

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE
24.269,00

OBTENCIÓN DEL SUELO
EXPROPIACIÓN

INICIATIVA
Pública

EJECUCIÓN
Proyecto de obra ordinario

USOS
Área Libre

ÁREA DE REPARTO

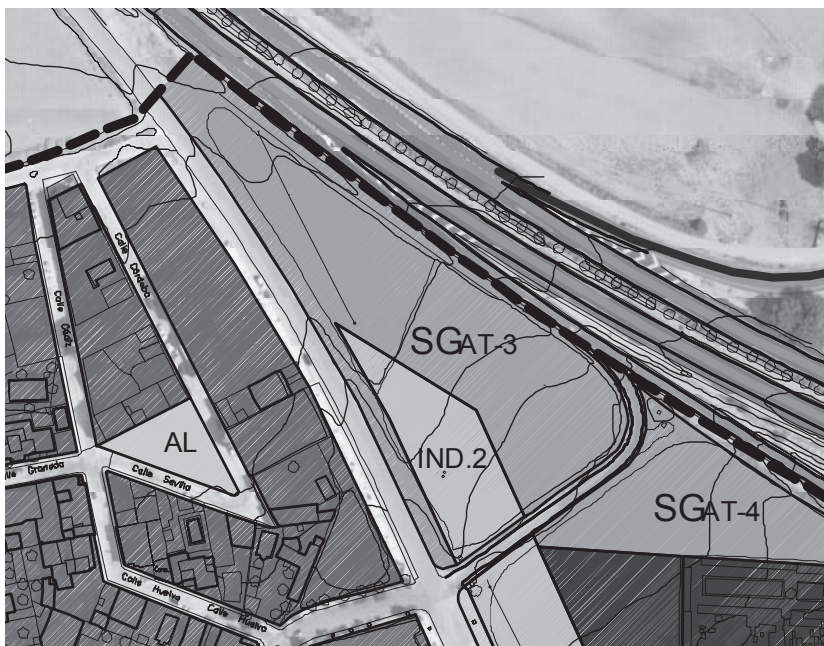
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
24.269,00	4 AÑOS			

SISTEMAS GENERALES

SGAT-3

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 9.194,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Área de Transición Acústica
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
9.194,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los usos permitidos serán los regulados para los sistemas generales de áreas libres, que sean compatibles con la legislación vigente en materia de carreteras que sea de aplicación. Mientras no se establezcan las medidas correctoras para cumplir con los niveles acústicos máximos, no podrá proponerse, mediante la correspondiente innovación como parte del estándar de sistemas generales de áreas libres

SISTEMAS GENERALES

SGAT-4

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE
3.597,00

OBTENCIÓN DEL SUELO
EXPROPIACIÓN

INICIATIVA
Pública

EJECUCIÓN
Proyecto de obra ordinario

USOS
Área de Transición Acústica

ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES					
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN				
3.597,00					

SISTEMAS GENERALES

SGAT-5

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 59.052,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Área de Transición Acústica
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

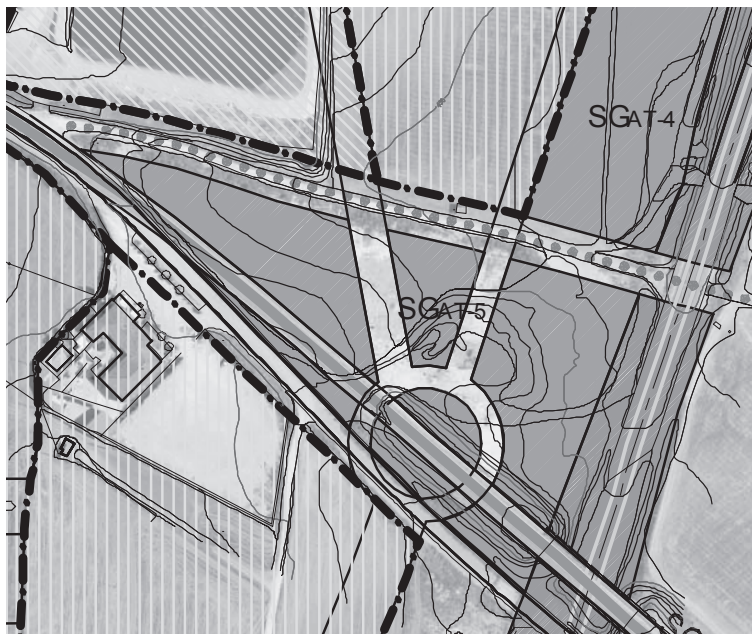
SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
59.052,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente o del Proyecto de Obras correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Los usos permitidos serán los regulados para los sistemas generales de áreas libres, que sean compatibles con la legislación vigente en materia de carreteras y ferrocarriles que sea de aplicación. Mientras no se establezcan las medidas correctoras para cumplir con los niveles acústicos máximos, no podrá proponerse, mediante la correspondiente innovación como parte del estándar de sistemas generales de áreas libres

SISTEMAS GENERALES

SGAT-6



FUENTE DE PIEDRA

SUPERFICIE
10.934,00

OBTENCIÓN DEL SUELO
EXPROPIACIÓN

INICIATIVA
Pública

EJECUCIÓN
Proyecto de obra ordinario

USOS
Área de Transición Acústica

ÁREA DE REPARTO
-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

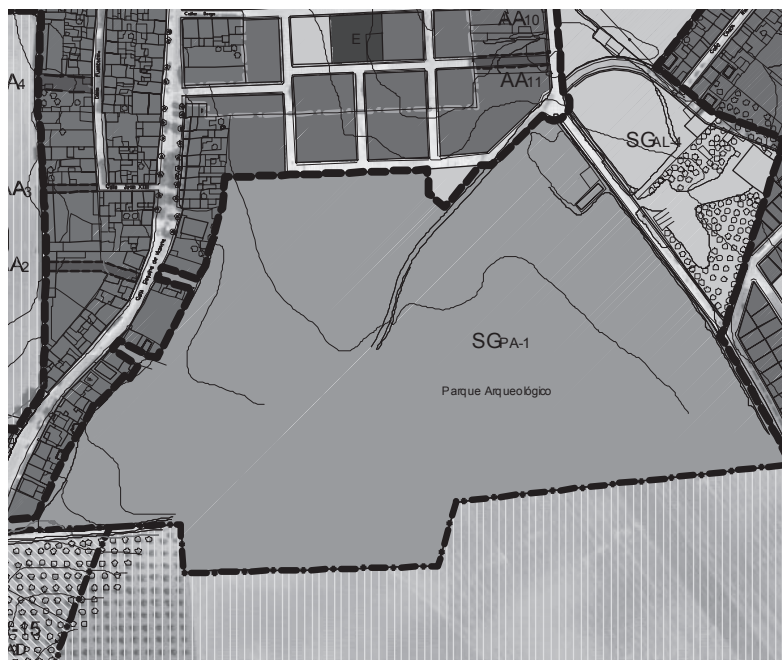
SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
10.934,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Previamente a la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente o del Proyecto de Obras correspondiente deberá realizarse un estudio acústico específico, en las condiciones establecidas en los art. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Los usos permitidos serán los regulados para los sistemas generales de áreas libres, que sean compatibles con la legislación vigente en materia de carreteras que sea de aplicación. Mientras no se establezcan las medidas correctoras para cumplir con los niveles acústicos máximos, no podrá proponerse, mediante la correspondiente innovación como parte del estándar de sistemas generales de áreas libres

SISTEMAS GENERALES **SGPA-1**

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 91.498,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN DEL SGPA Proyecto de obra ordinario
USOS Parque Arqueológico
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
91.498,00	8 AÑOS			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Este sistema general se ubica en el entorno del BIC Necrópolis Protohistórica de La Noria por lo que cualquier actuación en su ámbito deberá ser informada por la Consejería competente en materia de Cultura. El destino será la creación de un Parque Arqueológico.

SISTEMAS GENERALES

SGE-2

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE
14.822,00

OBTENCIÓN DEL SUELO
EXPROPIACIÓN

INICIATIVA
Pública

EJECUCIÓN
Proyecto de obra ordinario

USOS
Equipamiento

ÁREA DE REPARTO
-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES					
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN				
14.822,00	8 AÑOS				

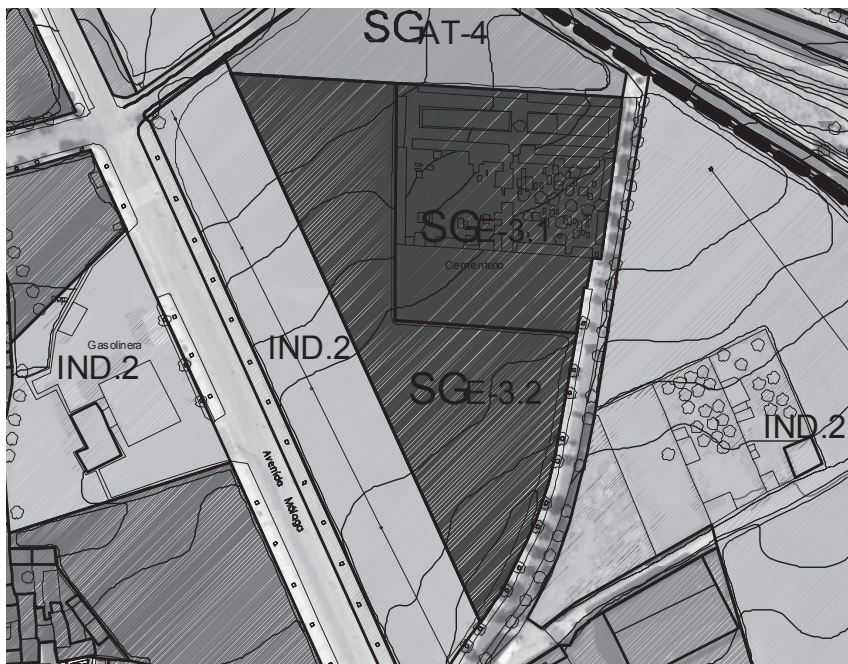
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Este sistema general se destinará a la ampliación del Complejo Deportivo anexo actualmente existente.

SISTEMAS GENERALES

SGE-3.2

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 6.502,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Equipamiento
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
6.502,00	8 AÑOS			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Este sistema general de equipamiento se ubica anexo al actual cementerio municipal. Por ello, los usos pormenorizados deben cumplir con la regulación establecida por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

SISTEMAS GENERALES

SGv-1

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 20.834
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Vial
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES			
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN		
20.834	8 AÑOS		

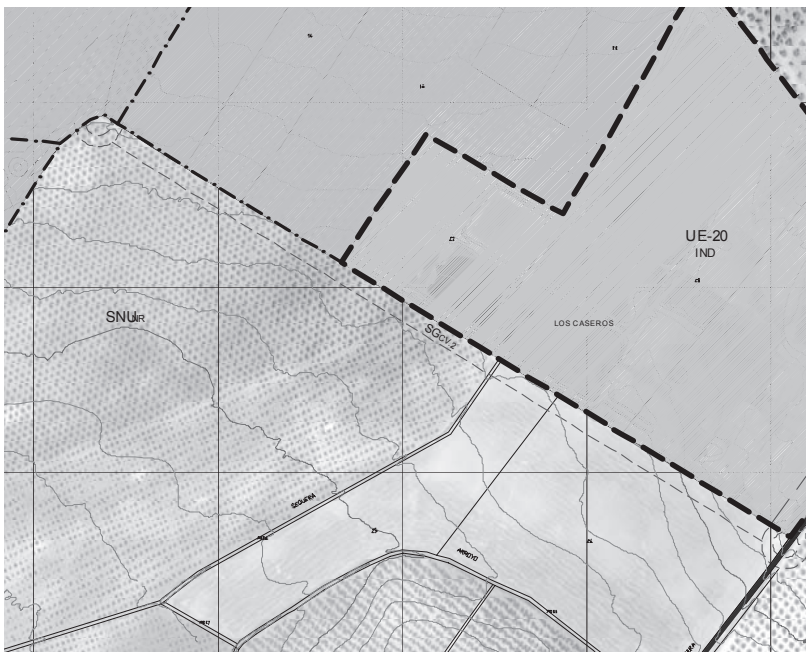
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

SISTEMAS GENERALES

SGv-2

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 19.874
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Vial
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

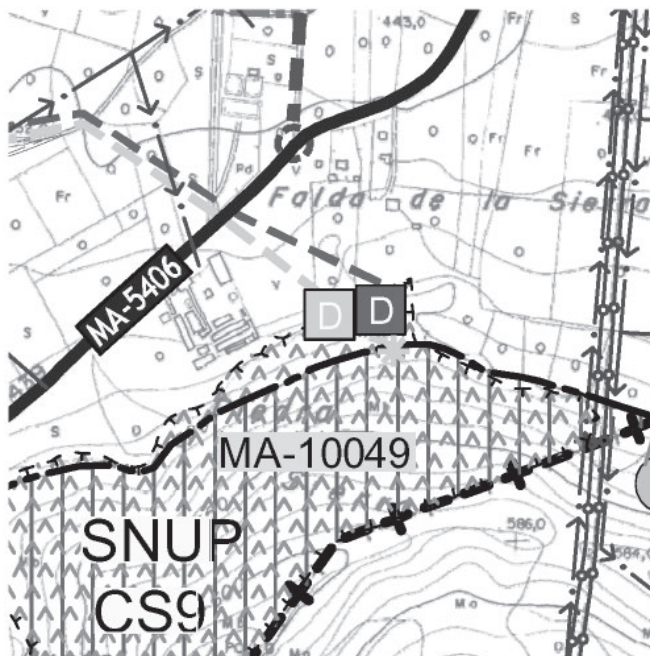
SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
19.874	8 AÑOS			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

SISTEMAS GENERALES **SGI-AMPLIACIÓN**
DEPÓSITO DE LA SIERRA

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 650,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Depósito para abastecimiento de agua
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

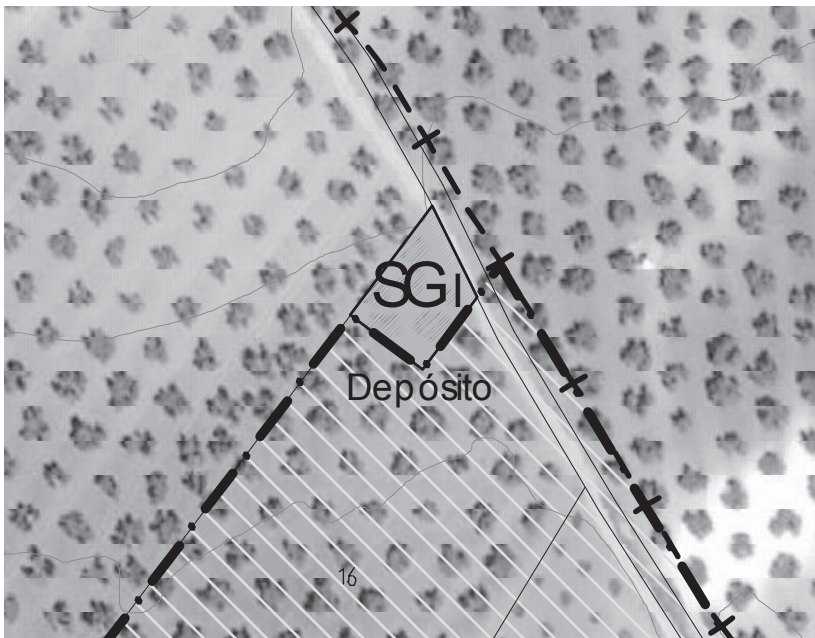
SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES			
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN		
650	8 AÑOS		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

SISTEMAS GENERALES **SGI-DEPÓSITO LA SERAFINA**

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 500,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Depósito para abastecimiento de agua
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
500	8 AÑOS			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

SISTEMAS GENERALES **SGI-EDAR FUENTE DE PIEDRA**

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 15.345,00
OBTENCIÓN DEL SUELO (1)
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Estación depuradora de Aguas Residuales
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
15.345,00	8 AÑOS			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

(1) Existe una depuradora y la actuación consiste en la mejora de las instalaciones por parte de la Consejería de Medio Ambiente
--

SISTEMAS GENERALES

SGI-EDAR NORTE

FUENTE DE PIEDRA



SUPERFICIE 2.000,00
OBTENCIÓN DEL SUELO EXPROPIACIÓN
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
USOS Estación depuradora de Aguas Residuales
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	PLAZO DE EJECUCIÓN			
2.000	8 AÑOS			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en que se ubican o por la normativa supletoria correspondiente.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

1. Este instrumento revisa y sustituye las Normas Subsidiarias de Fuente de Piedra aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 27 de julio de 1994 y publicadas en el BOP de 5.9.1994.

2. En las zonas urbanas cuya ordenación se haya ejecutado de acuerdo con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con arreglo a las determinaciones de las NN.SS., se respetarán los parámetros de densidad y edificabilidad establecidos en aquéllos, aplicándose las restantes ordenanzas de edificación previstas en el presente PGOU”.

Disposición transitoria tercera. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del PGOU referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU.

2. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales.

b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente PGOU prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años.

c) Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el PGOU, sea disconforme con la establecida por ésta.

d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, en cumplimiento del art. 34.b) de la LOUA.

Concretamente, se considera totalmente incompatible con la nueva ordenación la Antena de Telefonía Móvil ubicada en la Avenida de Andalucía y grafiada en los planos de la ordenación completa del núcleo.

En estas instalaciones, construcciones y edificaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente PGOU.

3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Las restantes

instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el PGOU y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

a) En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

b) En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

4. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3.a).

5. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 3.b), permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

6. Los usos existentes en los edificios fuera de ordenación contemplados en los apartados 2 y 3 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este PGOU se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Disposición transitoria cuarta. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Fuera de Ordenación.

1. Se consideran en situación asimilada al Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las siguientes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

2. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido cuando las mismas sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación en los términos previstos en la disposición transitoria tercera.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la solicitud de licencia, cuando las edificaciones sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación y su uso sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud.

Para la concesión de licencias para todas las obras que se establecen en este apartado, será necesario que el uso sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud, en cumplimiento del art. 53.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente.

Disposición transitoria quinta. Usos y Obras Provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias.

a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias.

- Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, creación de los usos, así como restauración de los terrenos.

- Acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito de Aplicación.

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras públicas ordinarias en suelo urbano ligadas o no a actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU.

Artículo 2. Vinculación.

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 3. Contenido.

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el PGOU asigne unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

4. En estos casos, será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas aquí establecidas.

Artículo 4. El Proyecto de Urbanización. Definición y Documentación.

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 de 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 además de otras que puedan prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

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. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Documentación gráfica.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuestos.

A) La Memoria recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

- a) Topografía y Replanteo.
- b) Estudio de tráfico.
- c) Trazado de los viales.
- d) Estudio geotécnico.
- e) Estudio de firmes y pavimentos.
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución.
- g) Eliminación de aguas residuales.
- h) Eliminación de aguas pluviales.
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos.
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico.
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.

- p) Estudio de Seguridad y Salud.
- q) Plan de Control de calidad.
- r) Plazo y programación temporal de las Obras.
- s) Clasificación de Contratistas.

B) La Documentación Gráfica deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:

- a) Situación y emplazamiento.
- b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m a escala 1/200.
- c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.
- d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
- e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
- f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
- g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.

h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.

i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.

j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.

- k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
- l) Implantación relativa de todos los servicios.

C) El Pliego de Condiciones, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:

a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.

- b) Plazos.
- c) Descripción de las Obras.
- d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

D) El Presupuesto: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios núm. 1, Cuadro de Precios núm. 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general.

Artículo 5. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1.º Aprobación inicial del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2.º Trámite de audiencia a los interesados, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3.º Aprobación definitiva por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4.º Publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 6. Recepción de las Obras de Urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

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

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Procedimiento para la recepción.

A) Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico

que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B) Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C) El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D) Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E) Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F) Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G) Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H) Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I) La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

CAPÍTULO 2

Red viaria

Artículo 7. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de 1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos o actividades comerciales menores.

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m no se dispondrán aceras, se diseñarán con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada

mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,80 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezca el PGOU (ver plano correspondiente). Se cumplirá con las determinaciones establecidas en la normativa en materia de accesibilidad vigente.

4. La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

5. Para establecer el radio mínimo del eje de la calle se seguirán las recomendaciones establecidas en el art. 12 de estas Ordenanzas, así como lo establecido en la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

6. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 6%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%, siempre que exista una alternativa accesible según la normativa vigente en materia de accesibilidad.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m.
- Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m.
- Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m.
- Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m.
- Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m.
- Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

8. En las vías públicas se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras, así como se estarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

9. Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

10. El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 8. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas debiendo quedar libre de obstáculos la superficie mínima establecida en la legislación de accesibilidad.

2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal accesible se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

Artículo 9. Aparcamientos.

1. No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.

2. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de

aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

3. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

4. En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil y de 80 m² para autocares.

5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.

6. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad vigente.

8. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

Artículo 10. Pavimentación.

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o normativa que la sustituya.

2. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm de base granular y 15 cm de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm y 20 cm respectivamente).

b) Firme flexible: 20 cm de base granular y 15 cm de macadam asfáltico.

3. En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.

4. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

5. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

6. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características.

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

8. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

Artículo 11. Vías públicas existentes.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se

adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 12. Recomendaciones de trazado.

1. Generalidades.

Se regulan estas recomendaciones técnicas de trazado, que en su caso, deben cumplir con la normativa sobre accesibilidad vigente.

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado, edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de éstos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario -tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc., y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de este último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El trazado no solo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones o normativas que las sustituyan:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.

- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.

- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.

- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.

- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta.

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	100	45-15-45	1,5
Vías colectoras	45	36-12-36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30-6-30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	9	30-6-30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	20	45-15-45	1,5
Vías colectoras	15	36-12-36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30-6-30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	4	30-6-30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36-12-36	0,60

Cuando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado.

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	6%	15%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.

- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.

- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios de la legislación sobre accesibilidad vigente.

4. Sección transversal.

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía		Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera
Arterias y travesías		10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,80 m
Vías colectoras		9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,80 m
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,80 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales		3,00 m	-	-	-
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales		10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,80 m

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras.

En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos.

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR o normativa que la sustituya. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Categoría de tráfico mínima
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3) o normativa que la sustituya.

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos.

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las

infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando de proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30.º. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

CAPÍTULO 3

Abastecimiento de agua potable

Artículo 13. Captación y Dotaciones.

1. Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.

2. En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.

3. Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en vías de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas, siempre que no altere ni afecte a la funcionalidad o excluyan o limiten el uso público. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.

4. La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 14. Captación y Dotaciones.

1. En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.

2. Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc.) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:

- 220 l/hab·día para consumos urbanos.
- 0,11 m³/día·ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre estas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (horario y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

3. En cuanto a los parámetros de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que

no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o normativa que lo sustituya.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Artículo 15. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.
- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.
- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros. o normativa que lo sustituya Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

Artículo 16. Redes de distribución.

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos.

Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobreesaturación de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar estas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se proscriben el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliar que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:198 o normativa que la sustituya 1, y situados una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 mc.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 17. Ejecución de las obras.

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura

mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

CAPÍTULO 4

Saneamiento

Artículo 18. Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm (30 cm en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres, PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0%
	máximo	80,0%
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,50 m
	máxima	6,00 m

4. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que

la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerrojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección a urbanizar que sea capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distrección en el caso de que no sea posible.

Artículo 19. Evacuación de aguas pluviales.

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de laibución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

3. Para la propia zona a urbanizar, el procedimiento de cálculo respetará los siguientes parámetros.

- Período de retorno de 50 años.
- Coeficientes de escorrentía.
- Viales y aparcamientos: 0,8.
- Áreas libres no pavimentadas: 0,2.
- Parcelas edificables: 0,5 x (tanto por uno de ocupación + 1).

4. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 o c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

5. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m² de viario.

Artículo 20. Evacuación de aguas residuales.

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

2. Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m, disponer doble tubería.

3. El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg), las cuales se colocarán en las cabeceras de los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

4. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

Artículo 21. Vertido y depuración.

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por ésta.

En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la EDAR o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la EDAR y que pasarían directamente al efluente de esta.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

Artículo 22. Vertido de aguas depuradas urbanas.

1. Deberá solicitarse del la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hi-

dráulico o normativa que los sustituya con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico o normativa que la sustituya.

- pH entre 5,5 y 9,5.
- SS 80 mg/l.
- D.B.O.5 40 mg/l.
- D.Q.O. 160 mg/l.

Artículo 23. Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 5

Energía eléctrica

Artículo 24. Redes eléctricas y centros de transformación.

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por R.D. 223/2008, de 15.2 (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurran por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.

No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la "Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial" o normativa que la sustituya. La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.

6. La disposición de energía eléctrica deberá estar automatizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

CAPÍTULO 6

Alumbrado público

Artículo 25. Aspectos generales.

1. En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.

2. En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, tendiendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.

3. Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.

4. Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 26. Niveles de iluminación.

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria "EA-02 Niveles de Iluminación". Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a la publicación CIE-115 de 1995.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arteria y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador Incremento umbral TI [%]	Iluminación de alrededores Relación entorno SR [lux]
	Luminancia media L_m [cd/m ²]	Uniformidad global U_0	Uniformidad longitudinal U_l		
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de L_m , U_0 , U_1 y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.) se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se emplearía el de iluminancia, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas con ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril Simple	CE(N) = ME(N)
Complejo	CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar Compleja o grande	CE1
Complejidad media	CE2
Simple o pequeña	CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos Compleja o grande	CE1
Complejidad media	CE3
Simple o pequeña	CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminancia media E_m [lux] Clase	Uniformidad media U_m
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Las clases P5, P6 y P7 corresponden a instalaciones donde el riesgo de delito no es significativo.

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P, quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media E_m [lux]	Iluminancia mínima E_{min} [lux]
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2.000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 27. Equipos auxiliares.

1. Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.

2. Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 28. Soportes y báculos.

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.

2. Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.

3. Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

Artículo 29. Luminarias.

1. El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) sea menor del 0% en zonas de interés natural y no supere el 5% en el resto. Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.

2. Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70°.

3. Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92-1992 "Guía para iluminación de áreas urbanas":

Intervalos de limpieza [meses]	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

(1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.

(2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.

(3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

Artículo 30. Lámparas.

1. El tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

CAPÍTULO 7

Redes de Telefonía y Telecomunicaciones

Artículo 31. Características generales.

1. Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras del servicio, debidamente aprobadas por el órgano competente de la Administración.

2. Se podrán incluir en el proyecto solo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

Artículo 32. Disposición de las redes.

1. De manera general, salvo disposición en contra, el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas.

a) Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

- La longitud de la canalización será la más corta posible.

- La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo la acera, evitando los ángulos pronunciados.

- El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.

- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

b) Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio, a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 m en calzada y 80 cm. En aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

c) En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm, poniendo sobre esta una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido del trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa de 20 cm. De espesor con tierras procedentes de la excavación, apisonada con medios manuales, cuidando que esté libre de piedras o cascotes. Sobre esta capa se instalará una bande de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad de antes de realizar la apertura.

d) Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas de la empresa suministradora y se ubicarán en todos los cambios de dirección. Las tapas serán de fundición.

CAPÍTULO 8

Residuos urbanos

Artículo 33. Residuos urbanos.

1. Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.

2. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado.

3. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

4. Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos

Artículo 1. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos.

1. Programa mínimo. Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

a) Salón-comedor.

b) Cocina.

- c) Un Dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. Superficie útil de una dependencia. Es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,00 metros. La superficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes.

I. Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Núm. dormitorios 1, 2, 3, 4.

Sup. mínima (m²) 14, 16, 18, 20.

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

II. Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

III. Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m² Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

IV. Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las superficies de los armarios:

Dormitorio doble 10,00 m².

Dormitorio sencillo 7,00 m².

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

V. Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Núm. dormitorios: 1, 2, 3, 4.

Sup. útil (m²): 5, 6, 8, 10.

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

VI. Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m² respectivamente. Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

3. Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

Artículo 2. Condiciones de calidad e higiene.

1. Calidad de las construcciones. Las construcciones adoptarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de colocación en obra, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas ya exigidas en la legislación vigente.

2. Condiciones de Aislamiento y Salubridad. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las exigencias básicas de protección contra el ruido y de ahorro de energía contenida en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable, disponiendo para ello todas las medidas de aislamiento necesarias.

Como condición general, se deberán cumplirlas exigencias básicas de salubridad contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

3. Condiciones de ventilación e iluminación. A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, una estancia habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

No obstante, se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente PGOU.

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en el presente PGOU. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta o actividades que requieran unas especiales exigencias técnicas.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la presente normativa urbanística en las Normas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1. Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.

c.2. Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c.3. Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.4. Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

e) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. Se permitirá en estos casos elementos técnicos que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas.

4. Viviendas interiores en patios de parcelas: En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente.

a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados -en su caso-, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.

b) Que en la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se pueda inscribir un patio de parcela con los siguientes condicionantes:

- Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

- La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de 1/2 del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón-comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.

e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 15 m a partir del patio.

f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.

5. Condiciones de Orientación: se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas posible según su emplazamiento.

Artículo 3. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. Las dimensiones de los pasillos y escaleras deberán cumplir con las exigencias de la normativa vigente en la materia, Código Técnico de la Edificación así como lo previsto en la normativa de accesibilidad vigente.

2. Así mismo, según la normativa de accesibilidad vigente, los edificios, establecimientos e instalaciones de pública concurrencia de más de una planta contarán al menos con un ascensor accesible. En los edificios de dos plantas sobre la rasante, con un número igual o inferior a seis viviendas, se reservará el espacio estructural correspondiente para posibilitar la instalación futura de un ascensor accesible, a cuyos efectos se recogerán en la documentación relativa al proyecto de ejecución tanto los elementos estructurales previstos como los cambios de distribución de los espacios que precise su instalación. En los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas, y en aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, se dispondrá de ascensor.

Artículo 4. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán Fuera de Ordenación por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

CAPÍTULO 2

Normas Particulares relativas al diseño de aparcamientos y garajes los edificios

Artículo 5. Definición.

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como

las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 6. Condiciones relativas a los Aparcamientos.

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por el Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,2 m de ancho por 4,5 m de largo.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión, cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 7. Condiciones relativas a los Garajes en los Edificios.

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación.

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m en batería o semibatería y 6,50 x 3,60 m en línea. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce. Los locales de superficie superior a 1.000 m² tendrán como mínimo dos accesos.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública se dispondrá de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 primeros metros como mínimo y una pendiente máxima del 5%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas

que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la legislación vigente sobre accesibilidad.

g) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

h) No se podrán abrir huecos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escaleras.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. Cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

CAPÍTULO 3

Condiciones estéticas generales. Medidas de protección del medio ambiente urbano

Artículo 8. Definición y Ámbito.

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 9. Seguridad y decoro público de los edificios.

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 10. Integración de los edificios en el paisaje urbano.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

4. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.

5. Cuando exista posibilidad de tendido de ropa al exterior deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

Artículo 11. Protección de la Tipología Tradicional.

Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.

En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

Artículo 12. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obli-

gados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 13. Instalaciones en la vía pública.

1. Solo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Artículo 14. Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. Materiales de fachada. Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc., a costa de los propietarios afectados.

4. Modificación de la fachada. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 15. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 16. Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo .

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 17. Cubiertas.

1. Salvo regulación diferente en las ordenanzas particulares para cada una de las zonas, las cubiertas, en general, serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 18. Marquesinas.

1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

Artículo 19. Toldos.

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 20. Anuncios.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse composítivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m con un vuelo inferior a 0,50.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 21. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 22. Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc., que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 23. Medidas de protección de jardines y arbolado.

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tablones ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m de altura, con un mínimo de 50 cm.

3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en este.

CAPÍTULO 4

Medidas de protección contra la contaminación acústica

Artículo 24. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

1. El Ayuntamiento, en aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, deberá determinar los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido.

Se entiende por objetivo de calidad acústica al conjunto de requisitos que en relación con la contaminación acústica deben cumplirse en un momento dado y en un espacio determinado, incluyendo los valores límites de inmisión o de emisión.

2. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17

de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica.

a) Los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de deberán realizar durante la fase de planeamiento de desarrollo estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo. 7 y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

b) En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizarán durante la fase de redacción del plan de sectorización.

4. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites establecidos en la Tabla núm. 3 del Decreto 326/2006, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, valorados por su nivel Continuo Equivalente Día ($LA_{eq,d}$) y Nivel Continuo Equivalente Noche ($LA_{eq,n}$).

5. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

6. Para la caracterización acústica de distintas zonas del suelo urbano consolidado, se utilizarán los límites sonoros de la tabla núm. 3 citada, realizándose mediciones en las habitaciones más afectadas de las edificaciones, ubicando el micrófono en el centro de la ventana completamente abierta.

7. En el análisis de los problemas de ruido, incluidos en los procedimientos de prevención ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros establecidos en la tabla núm. 3 correspondientes al área de sensibilidad acústica Tipo II, si se cumplen las siguientes condiciones.

- a) Estar habitados de forma permanente;
- b) Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población.
- c) Estar en suelo no urbanizable.
- d) Cumplir con la legalidad urbanística.

TABLA NÚM. 3: NIVELES DE LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES

USO GLOBAL	ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	LÍMITES dBA	
		Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
RESIDENCIAL	Tipo I (Área de silencio)	55	40*
RESIDENCIAL	Tipo II (Área Levemente ruidosa)	55	45*
RESIDENCIAL/COMERCIAL	Tipo III (Área Tolerablemente ruidosa)	65	55*
INDUSTRIAL	Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60*
INDUSTRIAL	Tipo V (Área Especialmente ruidosa)	75**	65***

* Si se trata de equipamiento de uso docente, cultural o sanitario, el valor máximo admisible es de 40 dBA en horario nocturno.

** Si el equipamiento es de uso recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 65 dBA en horario diurno.

*** Si el equipamiento es recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 55 dBA en horario nocturno.

8. Los objetivos de calidad acústica en función de cada una de las áreas acústicas aplicables para las nuevas áreas y sectores se recogen en la siguiente tabla:

ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Sectores con uso dominante residencial	60	60	50
Sectores con uso dominante industrial	70	70	60
Sectores con uso dominante recreativo	68	68	58
Sectores con uso dominante terciario	65	65	60
Sectores con uso dominante equipamiento	55	55	45
Sectores con uso dominante sistemas de infraestructuras	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

9. Los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior se consideran que se respetan cuando los índices de inmisión de ruido, valorados a lo largo de un año, cumplen lo siguiente:

a) Ningún valor supera los determinados para las distintas áreas acústicas.

b) El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 decibelios los valores anteriores.

Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos residenciales, docentes, hospitalarios y culturales, de los correspondientes índices de inmisión de ruido y vibraciones de las tablas que se recogen a continuación:

- Objetivos de calidad acústica aplicable al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Habitaciones	40	40	30
Docente o cultural	Aulas	40	40	40
	Zonas de Lectura	35	35	35

- Objetivos de calidad acústica para vibraciones, aplicables al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Índices de vibración Law
Residencial	75
Hospitalario	72
Docente o Cultural	72

10. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento, cuantas comprobaciones sean oportunas, y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este Capítulo.

(Ver Anexo I Ficha Áreas acústicas 1).

CAPÍTULO 5

Medidas de mejora de gestión de los recursos energéticos

Artículo 25. Ámbito de Aplicación.

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

Artículo 26. Diseño de las edificaciones.

1. Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.

Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.

2. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el periodo de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.

Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

4. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

5. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos.

6. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

7. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza regular la creación, delimitación, gestión y protección administrativa de los caminos rurales, definir el ejercicio de los usos compatibles con ellos, y los derechos y obligaciones de los usuarios, así como el de las potestades otorgadas al Ayuntamiento en este sentido por el Ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2. Definición.

1. A los efectos de esta ordenanza, se definen los caminos rurales como las vías de comunicación que cubran las necesidades de acceso generadas en las áreas rurales, bien dando servicio a núcleos de población o a los predios agríco-

las o forestales, incluyendo en su concepto la plataforma, el material del firme, las cunetas, las obras de fábrica, los desmontes, los terraplenes y las obras e instalaciones auxiliares que como tal se cataloguen, (fuentes, abrevaderos, muros de piedra, descansaderos, etc., así como otros elementos de interés histórico y etnográfico; siempre que éstos no resulten de propiedad privada).

2. Se exceptúan de tal denominación y quedan fuera de la presente ordenanza:

a) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con autovías, autopistas y carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial.

b) Los caminos de titularidad de otras administraciones públicas.

c) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con las vías pecuarias deslindadas.

d) Los viales y otras vías que transcurran por el suelo clasificado como urbano por el PGOU.

Los caminos que transcurran a través del suelo urbanizable se regulan por esta ordenanza hasta tanto no hayan sido objeto de transformación por el instrumento de ejecución correspondiente, legalmente aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la ordenación de esta clase de suelo.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del PGOU velarán por que se garanticen las funciones propias y las características constructivas mínimas de los caminos rurales que pudieran verse incluidos en el párrafo anterior y sean afectados por el proceso de urbanización, debiendo garantizar el proyecto correspondiente la conexión pública al tramo de camino afectado que queda fuera de la zona urbana.

e) Los caminos de naturaleza privada.

f) Las servidumbres de paso reguladas por el Código Civil.

g) Los caminos incluidos dentro del dominio público forestal municipal se registrarán por lo dispuesto en la legislación forestal.

Artículo 3. Naturaleza jurídica.

1. Los caminos rurales definidos por el artículo anterior cuyo itinerario discurre por el término municipal son bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Son bienes patrimoniales los caminos rurales de titularidad municipal que no se adscriban al dominio público local o aquellos que habiendo sido catalogados en su momento, sean desafectados por el Ayuntamiento mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 4. Categorías de caminos rurales.

Se establece la siguiente clasificación de caminos rurales con carácter general: .

a) Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

b) Caminos Secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafados en los planos por su escasa significación.

Artículo 5. Cambio de categoría de caminos rurales.

Para proceder al cambio de cualquiera de las categorías anteriores se exigirá la instrucción de un expediente de acuerdo con la legislación vigente y las especificaciones de esta ordenanza.

En todo caso, se dará audiencia a los afectados y, tras el trámite de información pública, será resuelto por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 6. Limitaciones y servidumbres de los caminos rurales.

A ambos lados del eje de los caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

a) Zona de dominio público: .

a.1. caminos principales: 2 metros.

a.2. caminos secundarios: 1,5 metros.

b) Zona de protección:

b.1. caminos principales: 12 metros.

b.2. caminos secundarios: 10 metros.

c) Línea límite al cerramiento.

c.1. caminos principales: 7 metros.

c.2. caminos secundarios: 5 metros.

d) Línea límite de edificación.

d.1. caminos principales: 15 metros.

d.2. caminos secundarios: 15 metros.

TÍTULO 1

UTILIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 7. Normas generales.

Los caminos rurales municipales son bienes adscritos al uso público y como tales deben ser utilizados conforme a criterios de buen uso entre los que se destacan la obligatoriedad de no abandonar su trazado para invadir propiedades colindantes, cerrar las cancelas que puedan existir para control del ganado, respetar la fauna, la flora y las propiedades colindantes, evitar la contaminación acústica, no arrojar escombros o residuos, no encender fuego ni arrojar colillas encendidas, así como evitar cualquier conducta contraria al ordenamiento jurídico vigente.

A estos efectos, los servicios de inspección y vigilancia municipales velarán por el cumplimiento de estas normas y los contenidos de la presente Ordenanza. Dada la naturaleza y extensión de los bienes afectados, que imposibilitan una vigilancia exhaustiva, los ciudadanos están obligados a colaborar con las autoridades locales en la prevención y corrección de conductas y acciones no autorizadas, todo ello en aras a la conservación y buen uso de este singular patrimonio municipal.

Artículo 8. Ocupación temporal.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal mediante concesión administrativa, siempre que tales ocupaciones no dificulten apreciablemente el tránsito de vehículos y personas, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Dichas concesiones sólo se concederán por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, y en todo caso, no tendrán una duración superior a los diez años, sin perjuicio de ulterior renovación.

2. El procedimiento para tramitar las concesiones será el establecido para la utilización del dominio público por la legislación de bienes de las entidades locales.

3. La señalización pertinente de la ocupación deberá hacer referencia clara y explícita al carácter público del camino afectado y a las normas de buen uso por parte de los usuarios de la ocupación y en su caso del camino. En particular, cuando se trate de instalación de cancelas para control ganadero o cinegético, será obligatorio aludir al cierre de la cancela cada vez que se utilice por los usuarios.

Artículo 9. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con los caminos rurales los siguientes:

1. Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza de ocupación, puedan realizarse

en armonía con los caminos rurales y no contravengan la legislación en la materia que en cada caso corresponda.

2. Los usos para senderismo, rutas a caballo, paseo y otros de naturaleza recreativa, que deberán respetar las normas del Código de Circulación y la presente Ordenanza.

3. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de vehículos y personas.

4. Los eventos organizados y pruebas deportivas requerirán además de la autorización municipal, la expresa del organismo competente en cada caso, y darán lugar a la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público.

Artículo 10. Procedimiento de autorización.

1. Las personas interesadas en la utilización de un camino rural para uso compatible que conlleve una alteración de las características físicas del mismo deberán solicitar autorización del Ayuntamiento.

2. A la solicitud se acompañará una memoria donde se recoja la definición y características de las actuaciones a desarrollar. El Ayuntamiento, previo el estudio de la solicitud y la memoria, podrá introducir las modificaciones necesarias de la actuación solicitada dando traslado de las mismas al interesado que podrá formular alegaciones en el plazo de quince días.

3. La resolución recogerá las características y condiciones exactas del ejercicio de las actuaciones a realizar. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de tres meses, transcurridos los cuales, si no se ha dictado resolución, ésta se entenderá desestimada.

Artículo 11. Tránsito por los caminos rurales.

1. El tránsito de personas, vehículos o semovientes por los caminos rurales se ajustará a las normas del Código de Circulación.

En todo caso la velocidad máxima autorizada no excederá de los 30 kilómetros por hora.

2. Los propietarios de las fincas colindantes deberán custodiar sus animales para que éstos no interfieran la libre y adecuada circulación por los caminos rurales habilitados para el tránsito rodado, en prevención de accidentes. Los dueños de los animales serán responsables de las obstrucciones, daños o accidentes producidos por éstos siempre que se acredite el cumplimiento de las mínimas normas de precaución por parte de los usuarios del camino.

Artículo 12. Limitaciones de uso.

1. Por razones de conservación y gestión de los recursos naturales así como por razones de seguridad de personas y bienes, el Ayuntamiento podrá condicionar y/o prohibir el tránsito de ciclomotores, vehículos a motor, animales y personas por los caminos rurales, cualquiera que sea su categoría. Dichas condiciones y/o prohibiciones podrán ser establecidas de oficio o a instancia de parte, y las medidas adoptadas serán razonadas y acordes con la actividad objeto de la protección o de la gestión de que se trate.

2. Cuando las medidas supongan la prohibición de circular con vehículos por caminos habilitados para ello según su categoría o por personas y animales en cualquier clase de caminos, en todo caso tendrán carácter temporal no superior a un mes salvo prórroga expresa por parte del Ayuntamiento, generando la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público si se trata de expedientes promovidos a instancia de parte y debidamente tramitados conforme a la legislación vigente.

3. Tales limitaciones y/o prohibiciones quedarán debidamente anunciadas sobre el terreno y sus contenidos se ajustarán a lo acordado por el Ayuntamiento, quien debe dar la conformidad sobre dicha señalización.

Artículo 13. Tránsito de perros.

Con carácter general los perros que transiten por los caminos rurales municipales no podrán ir sueltos salvo por los tramos donde existan alambradas o cerramientos por ambos márgenes del camino, siendo sus dueños los responsables del cumplimiento de esta medida.

Artículo 14. Emisión de ruidos.

Al tránsito de toda clase de ciclomotores y vehículos a motor por los caminos rurales municipales le será de aplicación el Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en particular el contenido del artículo 26 y Anexo II tablas 1 y 2.

Artículo 15. Vigilancia.

Los agentes de la autoridad, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia e inspección, podrán circular con vehículos adscritos a tales servicios por toda clase de caminos rurales cuyas características constructivas lo permitan independientemente de su categoría o de las limitaciones de uso que en cada caso puedan establecerse con carácter general.

TÍTULO II

DE LAS OBRAS A LOS CAMINOS

Artículo 16. Ámbito.

A los efectos de la presente ordenanza se consideran obras contiguas a los caminos aquellas actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística, además de las obras e infraestructuras de competencia municipal que presenten colindancia con los mismos y puedan además afectar a sus características constructivas o a su estabilidad.

Artículo 17. Plantaciones de árboles y arbustos.

1. Las distancias mínimas de plantación de árboles y arbustos en las propiedades particulares colindantes con caminos públicos serán con carácter general de tres metros a los bordes exteriores del mismo según la definición del artículo 2 de la presente ordenanza.

2. Con fines protectores u ornamentales podrán plantarse árboles o arbustos en los desmontes, terraplenes y márgenes de los caminos rurales municipales cualquiera que sea la distancia a los terrenos particulares colindantes. En caso de distancias menores de tres metros se dará audiencia a los afectados antes de la resolución correspondiente. En todo caso, el propietario de las plantaciones deberá velar porque las ramas o las raíces no invadan o estorben el libre tránsito por los caminos afectados, solicitando las oportunas autorizaciones de corta o poda ante el organismo competente.

Artículo 18. Prevención de incendios .

1. A los efectos de la Ley 5/1999, de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, los propietarios, arrendatarios, aparceros o titulares de cualquier otro derecho de uso sobre las fincas, serán responsables de la ejecución de las medidas preventivas que correspondan en su colindancia con los caminos rurales.

2. En particular y sin perjuicio de lo anterior, están obligados al mantenimiento de los márgenes de los caminos que colinden con su propiedad libres de vegetación herbácea y arbustiva en épocas de Peligro (salvo ejemplares de especies protegidas, sometidos al régimen de autorización por la Junta de Andalucía), en defecto de área o faja cortafuegos por el interior de su propiedad en cuyo caso bastará con la interrupción de la continuidad del combustible de dichos márgenes en los extremos de la colindancia, con anchura doble a la altura de la vegetación herbácea o de matorral dominantes.

3. Asimismo el establecimiento de estas medidas preventivas no será de aplicación a los tramos donde existan cerramientos de mampostería en suficiente estado de conservación.

Artículo 19. Desagüe de aguas corrientes.

Los dueños, arrendatarios o aparceros de fincas por donde discurran aguas procedentes de los caminos no podrán impedir el libre curso de ellas. Tampoco podrán ejecutar obras que desvíen el curso normal de las aguas con el fin de dirigir las hacia el camino.

Igualmente estarán obligados a soportar los desagües procedentes de los pasos de agua del camino, en cuyo diseño los proyectos de obras tendrán inexcusablemente en cuenta la minimización de los posibles daños en las fincas receptoras de dichas aguas y en caso necesario el reparto equitativo de las cargas entre todos los afectados en función de la longitud de su colindancia con el camino.

Asimismo estarán obligados a conservar limpios los desagües de las aguas corrientes que procedan de aquellos, y a la limpieza de las cunetas, si existen, en toda la longitud del frente de su propiedad, a fin de procurar que las aguas discurren libremente.

Artículo 20. Intersección o entronque de caminos.

En ningún caso podrán abrirse ramales privados desde caminos públicos sin la preceptiva licencia de obras, la cual deberá contemplar necesariamente las medidas que eviten los aportes incontrolados de agua y arrastres al camino procedentes del ramal que se construya o consecuencia del mismo.

Artículo 21. Cerramientos.

1. Los cerramientos de parcelas o fincas colindantes con caminos rurales municipales que se construyan a partir de la aprobación definitiva de la presente ordenanza deberán respetar las alineaciones previstas en el artículo 6.

2. Los titulares de cerramientos existentes con anterioridad a dicha aprobación que no se adapten a lo establecido en el párrafo anterior dispondrán de un período transitorio de cinco años para modificarlos en cumplimiento del presente artículo.

3. En cualquier caso, los cerramientos deberán guardar con el límite exterior de los caminos la anchura suficiente para permitir el tránsito de maquinaria agrícola, para lo cual el Ayuntamiento podrá obligar al retranqueo de los mismos hasta un metro desde dicho límite.

Artículo 22. Obras e infraestructuras municipales.

Los proyectos de obras e infraestructuras de competencia municipal deberán garantizar la continuidad, funciones y características constructivas de los caminos rurales municipales afectados.

TÍTULO III

DE LA CREACIÓN, DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CAMINOS RURALES

CAPÍTULO I

Apertura, mejora y conservación de caminos

Artículo 23. Naturaleza de la actuación.

1. El Ayuntamiento no podrá ser promotor de la apertura, modificación, reparación, mejora o cambio de categoría de caminos de naturaleza privada.

2. Los caminos de nueva apertura que promueva el Ayuntamiento, tendrán la consideración de caminos rurales de dominio público municipal.

Se exceptúan de esta categoría los caminos forestales o agrícolas que afecten a bienes rústicos municipales de naturaleza patrimonial o del dominio público forestal.

Artículo 24. Aportaciones municipales en caminos privados.

1. Las solicitudes de subvenciones o ayudas que el Ayuntamiento reciba de los particulares que actúen como promotores de la construcción, conservación o reparación de caminos se tramitarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Salvo los casos en que los caminos afecten a bienes rústicos municipales, el Ayuntamiento no podrá participar económicamente de otra forma diferente a la regulada por este artículo en la conservación y mejora de caminos privados.

Artículo 25. Conservación y mantenimiento de los caminos públicos.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares de las parcelas colindantes o cuyo acceso transcurra por un camino público, la aportación de fondos para acometer trabajos de acondicionamiento y reparación del mismo. Dichas aportaciones serán establecidas, liquidadas y recaudadas con arreglo a lo previsto para las contribuciones especiales por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Los límites de tales aportaciones privadas se establecen en función de la inclusión de los caminos afectados en la catalogación municipal, y quedan establecidos en los porcentajes siguientes:

- a) Caminos principales: máximo 50%.
- b) Caminos secundarios: máximo 70%.

CAPÍTULO II

Potestades administrativas sobre los caminos rurales

Artículo 26. Potestades administrativas.

1. Corresponde al Ayuntamiento respecto de los caminos rurales, en los términos establecidos por la legislación vigente, el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) De investigación y catalogación.
- b) De deslinde y amojonamiento.
- c) De recuperación de oficio.
- d) De desafectación.
- e) De modificación de su trazado.

f) Cualesquiera otras potestades relacionadas con estos bienes reconocidas por la legislación vigente en cualquier materia relacionada con los mismos.

2. La competencia para dictar los actos de iniciación, tramitación e impulso de estas potestades corresponde al Alcalde, siendo los actos resolutorios competencia del Ayuntamiento en Pleno.

3. Las potestades enumeradas se ejercerán de conformidad con la regulación que de las mismas efectúe la legislación vigente en cada momento, regulándose las particularidades de su ejercicio en los artículos siguientes.

CAPÍTULO II

Potestad de investigación y catalogación

Artículo 27. Ejercicio y efectos.

Siempre que se constate la existencia de caminos rurales cuya titularidad no conste o se desprenda de los títulos de dominio la posible existencia de derechos públicos, el Ayuntamiento investigará de oficio o a instancia de parte las circunstancias físicas y jurídicas del mismo por medio del correspondiente expediente de investigación.

La resolución que determine la titularidad pública del camino supondrá la inclusión del mismo en el Catálogo estable-

cido al efecto y determinará su afectación al dominio público municipal.

Artículo 28. Catálogo Municipal de Caminos Rurales.

1. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales es el registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán los caminos del dominio público municipal, comprendidos en cualquiera de las categorías establecidas por el artículo 4 de esta ordenanza.

2. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales se gestionará con independencia del Inventario Municipal de Bienes, sin perjuicio de la inclusión en este último de los caminos rurales en el Inventario de Bienes Inmuebles.

3. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales tendrá el carácter de instrumento auxiliar del inventario de bienes, derechos y acciones del Ayuntamiento. Cada camino rural quedará inscrito en el Catálogo por medio de una ficha en la que deberán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre del camino.
- b) Partidos rurales afectados.
- c) Identificación catastral.
- d) Información catastral: Polígonos y parcelas por los que transcurre.

e) Afección a otros bienes de dominio público estatal, autonómico o local, así como a montes Catalogados de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección.

f) Caminos públicos con los que intersecta.

g) Categoría en que se incluye.

h) Longitud total.

i) Anchura de la plataforma de los diferentes tramos.

j) Tipo de pavimento.

k) Obras complementarias: cunetas, pasos de agua, puentes, muros y otras análogas.

l) Elementos auxiliares: fuentes, pilares, abrevaderos, descansaderos y otros elementos de uso o servicio público local.

m) Información registral, si existe.

n) Servidumbres, ocupaciones, gravámenes u otros derechos reales conocidos con indicación de los datos básicos de los expedientes correspondientes.

ñ) Toda otra información relevante para su posterior deslinde, amojonamiento o gestión futuros, y cuantos antecedentes y documentación al respecto puedan recabarse.

5. A esta ficha deberá acompañarse plano y ortofoto a escala 1:10.000.

6. La información contenida en el catálogo deberá ampliarse, una vez deslindados y amojonados los caminos, con las fechas de aprobación de los respectivos expedientes, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del camino mismo y de los referidos actos administrativos.

7. Cualquier modificación que sea necesario efectuar en el catálogo se realizará por el procedimiento previsto para las modificaciones del Inventario de Bienes de las Entidades Locales.

CAPÍTULO IV

Potestades de deslinde y amojonamiento

Artículo 29. Particularidades del deslinde de caminos rurales.

1. El acta del apeo del deslinde deberá ser redactada por un facultativo competente en materia de mediciones rústicas, siendo refrendada por el Secretario del Ayuntamiento, y el plano del mismo se levantará con técnicas topográficas que permitan su correcto y preciso replanteo en cualquier momento. En cualquier caso se procederá a la señalización provisional del deslinde sobre el terreno.

2. Durante el desarrollo de las operaciones materiales, el técnico facultativo a cargo de las mismas podrá, en beneficio del interés público y para la mejor defensa del dominio público

municipal, acordar con los colindantes pequeñas modificaciones de trazado y/o linderos para el mejor cumplimiento de los fines inherentes a los caminos rurales municipales, y siempre que no se perjudique la transitabilidad por ellos.

Dichos acuerdos habrán de figurar explícitamente recogidos en las actas correspondientes.

Artículo 30. Amojonamiento o señalización.

El amojonamiento consiste en la delimitación sobre el terreno, con elementos perdurables, del camino rural con estricta sujeción al expediente de deslinde.

Cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente, el amojonamiento podrá reducirse a una somera señalización siempre que aclare con precisión los límites del camino.

Artículo 31. Alegaciones al amojonamiento.

Durante la fase de alegaciones no se tomarán en consideración otras que las que afecten a la mera ejecución material de la operación de amojonamiento o señalización, sin que en modo alguno quepa admitir las referentes a cuestiones propias del deslinde.

CAPÍTULO V

Mutaciones demaniales y modificaciones de trazado

Artículo 32. Mutaciones demaniales .

Los caminos municipales deslindados por cuyo trazado haya de discurrir una carretera, vía férrea, vía pecuaria deslindada o cualquier otra infraestructura del dominio público cuyo titular sea otra Administración, perderán su condición de caminos rurales municipales, y deberán ser desafectados.

Artículo 33. Modificaciones de trazado y de anchura .

1. El Ayuntamiento podrá proponer de oficio la modificación del trazado o de la anchura de un camino, para lo que se precisará la audiencia y conformidad de los afectados. Si ésta no se consigue se archivará el expediente sin más trámite, salvo lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los particulares interesados en la modificación del trazado de un camino colindante o que discorra a través de su propiedad, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante la presentación de una Memoria justificativa que acredite la conveniencia para el interés público de la modificación propuesta.

A la propuesta se acompañará documentación gráfica consistente en plano catastral y trazado actual y reformado a escala 1:10.000, en los que se describa con suficiente claridad lo solicitado. Asimismo, se deberá formular el compromiso de ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para su adscripción al dominio público en sustitución del trazado primitivo, y con superficie que en ningún caso será inferior a la afectada por el camino primitivo.

Si la propuesta se presenta en forma y se acredita la salvaguarda del interés público y el previo acondicionamiento del nuevo trazado en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, éste incoará el oportuno expediente para la desafectación de los terrenos comprendidos en el trazado originario, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Bienes de las Entidades Locales. Una vez desafectados, se procederá a su permuta con los terrenos comprometidos por el solicitante, de acuerdo con lo establecido por dicha legislación.

3. En ambos supuestos se someterá el expediente a información pública durante el plazo de un mes. Para la ampliación de la anchura de un camino promovido a instancia de parte, los propietarios afectados, además de aportar documentalmente los terrenos precisos para ello para su incorporación al dominio público, deberán proceder al acondicionado del mismo en las condiciones que el Ayuntamiento señale.

Artículo 34. Medidas provisionales.

1. A fin de resolver o prevenir los problemas del tránsito que puedan originarse a causa de la tramitación de los expedientes de modificación de trazado el Ayuntamiento podrá:

a) Suspender el tránsito por el tramo afectado por la modificación siempre que se haya habilitado el trazado alternativo.

b) En caso de expediente tramitado a instancia de parte, desviarlo por el trazado alternativo propuesto por el particular, sin que ello genere ninguna obligación municipal ni de los usuarios para con él, salvo las normas generales de buen uso.

En los expedientes tramitados de oficio será necesario recabar la autorización expresa de los propietarios afectados por la solución provisional que se adopte.

2. La duración de esta situación provisional no podrá exceder de un año.

TÍTULO IV

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 35. Disposiciones generales.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza respecto de los caminos rurales municipales darán lugar a responsabilidad administrativa.

Artículo 36. Responsabilidad.

Serán responsables las personas que aun a título de simple inobservancia causen daños en los caminos rurales municipales, los ocupen sin título habilitante o lo utilicen contrariando su destino normal.

Artículo 37. Reposición de daños.

Sin perjuicio de las sanciones penales y/o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado y restituir el terreno usurpado, restaurando el camino rural al estado previo al hecho de cometer la agresión.

Artículo 38. Tipificación de infracciones.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las alteraciones de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites del camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante edificación o ejecución de cualquier clase de obra permanente en los caminos rurales municipales.

c) La ocupación no autorizada mediante instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de obra no permanente que impida totalmente el libre tránsito por los mismos de personas, vehículos, ganado, etc.

2. Son infracciones graves:

a) La ocupación no autorizada mediante roturación o plantación que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante obras o instalaciones de naturaleza provisional en los caminos rurales municipales sin impedir totalmente el libre tránsito por el mismo.

c) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia por los Servicios Municipales competentes.

d) Haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

3. Son infracciones leves:

a) La realización de vertidos o el abandono de desechos o residuos que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La corta o tala no autorizada de cualquier tipo de árboles en los caminos rurales municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos sectoriales.

c) Las acciones u omisiones no contempladas en los epígrafes anteriores que causen daño o menoscabo en los caminos rurales dificultando o impidiendo el tránsito y demás usos en los mismos.

d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas.

e) El incumplimiento total o parcial de los preceptos de la presente ordenanza no contemplados en los dos apartados anteriores.

Artículo 39. Sanciones.

Las infracciones tipificadas en el artículo 46 serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracción leve: Multa de 60,10 a 3.005,06 euros.

b) Infracción grave: Multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.

c) Infracción muy grave: Multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Las sanciones se impondrán atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, al beneficio que la infracción le haya reportado y al daño causado al camino rural.

Artículo 40. Competencia sancionadora.

La competencia para la imposición de las sanciones corresponde al Alcalde-Presidente, así como la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la resolución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda des concentrarse en los concejales que se estimaren pertinentes.

Artículo 41. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

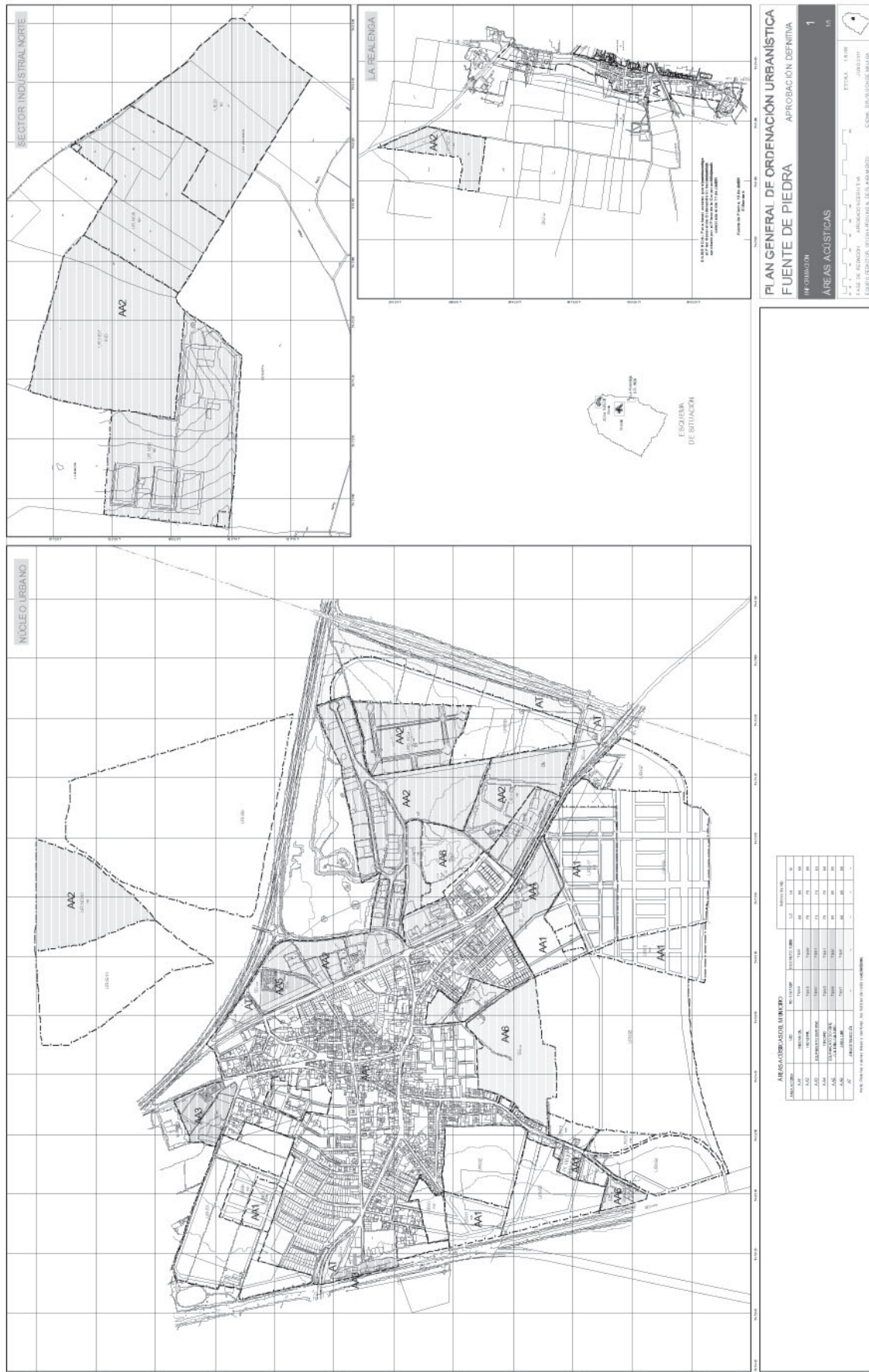
3. El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que la infracción se hubiere cometido o desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 42. Responsabilidad penal.

1. Cuando los hechos puedan constituir delito o falta el Ayuntamiento podrá ejercitar las acciones penales oportunas o poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

2. La incoación del procedimiento dejará en suspenso la tramitación del procedimiento sancionador hasta que la mencionada jurisdicción se haya pronunciado. No obstante, podrán adoptarse las medidas urgentes que aseguren la conservación del camino rural y el restablecimiento de su estado anterior.

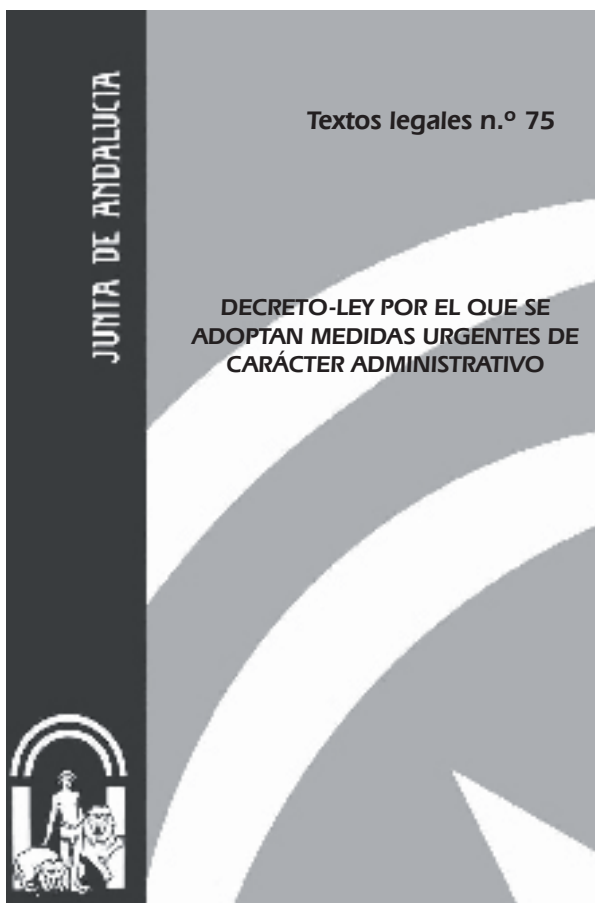
Málaga, 4 de noviembre de 2011.- El Delegado, P.A. (Decreto 21/1985, de 5.2), la Secretaria General, Yolanda Agudo Pérez.



PUBLICACIONES

Textos Legales nº 75

Título: Decreto-Ley por el que se adoptan medidas urgentes de carácter administrativo



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63