



***Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento de
Rincón de la Victoria***

**ANEXO
A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
DEL PGOU MUNICIPAL**

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

**ANEXO
A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
DEL PGOU MUNICIPAL**

El presente documento lo justifica el dar cumplimiento al apartado b) del artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Este documento normativo va a contener dos apartados:

- El primero de ellos, de manera general, va a reflejar las escasas modificaciones introducidas en las Disposiciones Urbanísticas vigentes del PGOU (trascritas en el Anexo 3 del documento de la Memoria), exclusivamente dirigidas a adaptar terminológicamente el documento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la realidad legislativa vigente en cuanto a la edificación y a suelo, a la adecuación de las previsiones del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable a las precisiones concretas de lo dispuesto en la legislación autonómica urbanística atendiendo en todo momento a la realidad del municipio y a la inclusión, en base principalmente a lo dispuesto en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, en cada área (que no cuente con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de este documento de adaptación parcial) o sector (que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad del 20 de enero de 2.007) de la obligación de reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial (que, en principio no se ve corregida) de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- El segundo de ellos, producto de la necesidad de profundizar en todo momento en la seguridad jurídica, prioritariamente del ciudadano, a fin de que pueda conocer de la forma más transparente posible la realidad urbanística normativa del presente instrumento de planeamiento general, será el resultado definitivo del texto de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU municipal adaptado y que será publicado en su integridad en el Boletín Oficial correspondiente.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

**I. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS
EN LAS DISPOSICIONES
URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE
PARA SU ADAPTACIÓN**

1. Se produce un cambio de terminología a fin de adaptarla a la que viene recogida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía fundamentalmente en referencia a los planeamientos y al régimen del suelo, distinguiendo fundamentalmente, las referencias concretas a sus categorías. Así:

- Plan General de Ordenación Urbanística por Plan General de Ordenación Urbana.
- Plan de Sectorización por Programa de Actuación Urbanística
- Se concretan, en donde corresponde, la distinta categorización de suelo urbano, en consolidado y no consolidado (en donde, en principio, y en la actualidad no existen suelos sin ordenación pormenorizada que requieran su desarrollo por Plan Parcial de Ordenación).
- Suelo Urbanizable No Sectorizado por Suelo Urbanizable No Programado
- Suelo Urbanizable Sectorizado por Suelo Urbanizable Programado que aún no se haya desarrollado por Plan Parcial de Ordenación y que por lo tanto carezca de ordenación pormenorizada vigente.
- Suelo Urbanizable Ordenado por Suelo Urbanizable Programado que tenga desarrollado su Plan Parcial de Ordenación y que por tanto tiene vigente su ordenación pormenorizada.

2. Se produce un cambio de terminología a fin de adaptarla a la que viene recogida en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se concreta, esencialmente, en la sustitución de la referencia al Plan Director Territorial de coordinación u otro plan autonómico de carácter territorial a los Planes de Ordenación del Territorio.

3. Se produce una adaptación de las referencias legislativas al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del Suelo, a las correspondientes referencias legislativas de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Así como, a veces se suprime referencias a requisitos que la legislación actual no contempla como es la que se hace al informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (en cuanto a las obras o usos de carácter provisional) en el párrafo 4 de la Sección I de la Parte 1^a de las Disposiciones Urbanísticas Vigentes del PGOU municipal (véase Anexo 3 de la Memoria) que hoy no requiere ya el artículo 34.c).2º párrafo de la LOUA.

4. En cuanto a la mención de órganos autonómicos se actualizan los nombrados a los actuales que gozan de las competencias por las que se nombran, adecuándolos al Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, completado a la luz de lo recogido en el Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, que entre otras cuestiones, regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en concreto se sustituye la referencia a la Comisión Provincial de Urbanismo por la referencia a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Se contempla el cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano a la luz de lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la LOUA y del artículo 4.1 del

Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, afectando fundamentalmente a los Anexos (fichas reguladoras de sectores y de Unidades de Ejecución), en todas aquellas actuaciones ampliamente ejecutadas y que cuentan con la urbanización materialmente concluida.

6. Se contempla el cambio de categorización de suelo, según el grado de ejecución urbanística que alcance la actuación que corresponda, que afecta igualmente de forma esencial a los Anexos (fincas reguladoras de sectores y de Unidades de Ejecución), así:

- De Urbano incluido en Unidades de Ejecución a Urbano Consolidado pasan, fundamentalmente, aquellas Unidades de Ejecución que a la aprobación del PGOU ya se venían desarrollando y que este vino a reconocer la ordenación urbanística ya aprobada y aquellas otras que se han transformado y cuya urbanización está ejecutada y material y/o formalmente recepcionada.

- De Urbanizable Transitorio a Urbano Consolidado pasan todos los previstos.

- De Urbanizable Programado a Urbano No Consolidado pasan todos los sectores que se han transformado ya y cuya urbanización está materialmente concluida o en vías de terminación (y no lo hacen a Consolidado por motivos de cautela, esencial y principalmente, a fin de evitar erróneas interpretaciones que pudieran afectar a terrenos legalmente urbanos, con urbanizaciones materialmente terminadas pendientes de recepcionar).

- De Urbanizable Programado a Urbanizable Ordenado pasa, exclusivamente, el sector TB-11, actualmente con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente y en proceso de ejecución del planeamiento, con las cuatro Juntas de Compensación, de sus tantas Unidades de Ejecución, a la fecha constituidas.

7. Para evitar posibles recalificaciones no queridas, ni pretendidas, toda parcela con aprovechamiento (residencial, comercial,...) que, producto de la adaptación, se le haya cambiado la clasificación o categorización del suelo del entorno territorial al que pertenece (salvo excepcionalmente, algunas de suelo urbano incluidos en unidad de ejecución, históricas por prevenir su ordenación de instrumento previamente aprobado al PGOU) promueve formalmente (materialmente lo que ello conlleva es mantener su situación en cuanto a la ordenación) la creación de una nuevo tipo de cada una las ordenanzas generales (se añadirá la letra "R" a las que en concreto correspondan: UAS, UAD, MC,...) a fin de que su ordenación (materialización de la edificabilidad) se remita al planeamiento o ficha por la que se han desarrollado (normalmente más limitadas en techo edificable que la ordenanza general o con parámetros urbanísticos más restrictivos o más exigentes que los previstos para la ordenanza general).

8. Se produce una adecuación, normalmente de forma referencial y generalizada a la adaptación de la edificación a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, si bien, en aras de una adecuada armonización de las disposiciones del planeamiento general municipal con las pretensiones en algunos aspectos de dichas normas de edificación que inciden efectivamente sobre determinados parámetros urbanísticos se prevé la corrección de lo dispuesto en estas normas urbanísticas si se producen unas determinadas circunstancias muy especiales y específicas, debidamente justificadas técnicas, cuales pueden ser, por ejemplo, la altura de las edificaciones, así se dispone, una excepción en el párrafo final del

punto 2.7 de la Sección II de la Parte 4, que, si por imperativo del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya, las alturas máximas previstas de la edificación resultaren insuficientes, estas se incrementarán, como máximo, exclusivamente, en la mayor altura que haya provocado el cumplimiento de la nueva normativa edificatoria.

9. Se procede a prever expresamente, y de forma directa, la reserva para sus destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial en a todos aquellos sectores que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y en aquellas área que no cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial que se fija en la publicación de la información pública del documento de adaptación parcial requerida en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, en el Boletín Oficial de la Provincia. Igualmente, en estos sectores será obligatorio el cumplimiento de lo previsto en el artículo 17 de la LOUA.

Asimismo, se deja previsto, que las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU y los sectores de Suelo Urbanizable sectorizado que, asimismo, cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, que han quedado inicialmente eximidas de la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, si no terminasen el procedimiento con acuerdo de aprobación definitiva, dejarán de gozar de la exención que disfrutaban y tendrán la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y de cumplimentar lo previsto en el artículo 17 de la LOUA.

10. En cuanto al Suelo No Urbanizable fundamentalmente lo que se promueve es la adecuación a su concreta normativa aplicable y especialmente en materia de Actuaciones de Interés Público, atendiendo a la modificación que en dicha materia se ha producido por el artículo 42 y concordantes de la Ley 8/2.007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en materia de actuaciones que pueden realizarse, a la luz de lo dispuesto en el artículo 52, en especial su apartado B), de la referida norma legal.

11. Con el fin de evitar que los errores materiales o formales que pueda tener esta Adaptación Parcial del PGOU municipal a la LOUA, por olvido o al incorporar los datos de la actividad planificadora e innovadora producida desde el año 1.992 a la fecha, supongan de hecho una nueva ordenación urbanística, ni pretendida, ni querida, ni adecuada a la legalidad, como apartado dentro de la interpretación de las normas se ha dispuesto la primacía, en todo momento, de las determinaciones del originario instrumento de planeamiento que hubiese desarrollado pormenorizadamente con mayor detalle la ordenación urbanística (en su caso, corregida por el resultado de la ejecución material de las obras de urbanización) o de la originaria innovación que se llevó a cabo.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

**II. DISPOSICIONES URBANISTICAS
ADAPTADAS**

INDICE GENERAL

PARTE 1: DISPOSICIONES GENERALES.

- Sección I: AMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL P.G.O.U. SUS DETERMINACIONES.**
- Sección II: VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES DEL PLAN Y DEL PROGRAMA DE ACTUACION.**
- Sección III: INTERPRETACION DE LAS NORMAS.**
- Sección IV: EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**
- Sección V: SUELO URBANO, URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO Y SUELO NO URBANIZABLE.**
- Sección VI: EL PLANEAMIENTO.**
- Sección VII: LA GESTION DEL PLANEAMIENTO.**
- Sección VIII: LAS LICENCIAS URBANISTICAS.**
- Sección IX: REGIMEN DEL SUELO.**

PARTE 2: REGULACION DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

- Sección I: REGULACION DE USOS.**
- Sección II: REGULACION DEL USO DE VIVIENDA.**
- Sección III: REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO.**
- Sección IV: USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO Y SALAS DE FIESTA.**
- Sección V: REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.**
- Sección VI. REGULACION ESPECIFICA DEL USO EXTRACTIVO.**
- Sección VII. TERRENOS DOTACIONALES. REGULACION DE LOS USOS "ESPACIOS LIBRES" Y "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".**
- Sección VIII. REGULACION DE MARGENES Y SUS CAUCES.**
- Sección IX. VIAS PECUARIAS.**

PARTE 3: NORMAS DE URBANIZACION

- Sección I: RED VIARIA**
- Sección II: ABASTECIMIENTO DE AGUA.**
- Sección III: SANEAMIENTO.**
- Sección IV: ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.**
- Sección V: OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

PARTE 4: REGULACION DE SUELO URBANO. ORDENANZAS.

- Sección I: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.**
- Sección II: ORDENANZAS DE EDIFICACION DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL.**
- Sección III: EDIFICIOS PROTEGIDOS.**
- Sección IV: ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).**
- Sección V: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**
- Sección VI: ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.**
- Sección VII: ZONA DE ORDENACION ABIERTA (O.A).**
- Sección VIII: ZONA DE INDUSTRIA.**
- Sección IX: ZONA COMERCIAL.**
- Sección X: ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (uso colectivo).**

Sección Xbis: ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Sección XI: UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Sección XII: ORDENACIÓN HOTELERA

PARTE 5. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

Sección I: CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE

Sección II: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1 Y 2 ETAPAS.

PARTE 6: REGULACION DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

PARTE 7: REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

PARTE 8 : DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Sección I: EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Sección II: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO.

Sección III: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE EJECUCION.

Sección IV: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO.

Sección V: PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.

PARTE 9 : DISPOSICIONES ADICIONALES.

Sección I: RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Sección II: ÁREAS Y SECTORES EXCLUIDOS DE RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA POR TENER APROBADO INICIALMENTE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE LOS DESARROLLA QUE NO CULMINEN CON APROBACIÓN DEFINITIVA DICHO PROCEDIMIENTO.

Sección III. MOMENTO DEL INICIO DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU.

ANEXOS

I. FICHAS REGULADORAS UNIDADES DE EJECUCION

II. FICHAS REGULADORAS ACTUACIONES AISLADAS

III. FICHAS REGULADORAS SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IV. FICHAS REGULADORAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

V. FICHAS REGULADORAS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

PARTE 1: DISPOSICIONES GENERALES.

Sección I: AMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL P.G.O.U. SUS DETERMINACIONES.

A) Ámbito Territorial y subjetivo del PGOU

El Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria, tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal.

El presente Plan General constituye la norma urbanística básica de la que dota este municipio: los planes que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio observarán necesariamente las previsiones que el mismo establece.

Los particulares y la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan General.

Solo podrán autorizarse obras o usos contrarias al Plan, de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, debiendo ser inscrito, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.c.2º párrafo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

B) Sus determinaciones

1. El presente instrumento desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

2. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, procediendo a su calificación de forma expresa con alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

a) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen

el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

2.1 Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; distinguiendo alguna de las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º En la clase de suelo urbano:

- Suelo urbano no consolidado.
- Suelo urbano consolidado

2º. En la clase de suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable delimitado en hábitat rural diseminado.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Clasificación del Suelo.

2.2 Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo.

2.3 La Red de tráfico y peatonal estructural.

2.4 Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

2.5 Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Régimen del Suelo, Clasificación y Gestión.

2.6 Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto,

constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida, y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

2.7 Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

2.8 Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

2.9 Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

2.10 Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

2.11 Las que establecen el régimen de protección y de la adecuada utilización del litoral.

2.12 Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

b) Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

2. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

3. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

4. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

5. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

6. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

c) Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada; así deberán entenderse como indicativas –salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, en cuyo caso, estas determinaciones potestativas pasarán a ser indicativas para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

Sección II: VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES DEL PLAN Y DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

El P.G.O.U. entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación en el B.O.J.A. de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida. No obstante, las siguientes circunstancias podrán determinar la revisión del P.G.O.U.

a) El transcurso de más de 16 años de vigencia.

b) La aprobación de un planeamiento de ordenación territorial que afecte y vincule al término municipal de Rincón de la Victoria, y en la medida en que este P.G.O.U. resulte alterado.

c) El incumplimiento significativo de la ejecución de las grandes infraestructuras y servicios básicos, que retrase de manera importante el incumplimiento del Programa del Plan, e imposibilite el cumplimiento de los objetivos de éste

d) Cuando el crecimiento demográfico al finalizar el primer cuatrienio difiera en un 25% por exceso o por defecto de las previsiones del Plan, sin que tal desviación pueda ser corregida por la simple revisión del Programa de Actuación.

En cuanto a la modificación del P.G.O.U., en cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan General. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan General, se tramitará con arreglo a los artículos 36 y ss. de la LOUA y disposiciones reglamentarias.

La modificación de elementos encuentra como límite la necesidad mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación del P.G.O.U. El proyecto de

modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifican.

Además e independientemente de lo anterior, la Corporación Municipal revisará el Programa de Actuación del Plan General cada cuatro años, con arreglo al procedimiento establecido legalmente.

Si esta revisión comportara la modificación del suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado, el procedimiento se sujetará a lo establecido para la aprobación y modificación de los Planes.

Se podrá revisar anticipada y puntualmente el Programa modificando las determinaciones de los cuatrienios si del estudio de la ejecución del mismo se observasen importantes desviaciones en sus previsiones, con arreglo al procedimiento establecido en el artº. 158.1 del Reglamento de Planeamiento. Igualmente el Ayuntamiento podrá revisar anticipadamente la programación de los suelos destinados a reserva de terrenos para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo, cuando las necesidades municipales lo hicieran recomendable. Si ello conllevara la modificación del suelo urbanizable programado, se sujetará al procedimiento previsto en el artº. 158.2 del Reglamento de Planeamiento.

Caso de que por la Comunidad Autónoma se decida la aplicación general de la Ley 8/90 (hoy derogada), bien por incluirse el término municipal del Rincón en el entorno metropolitano de Málaga o bien por otras circunstancias que lo aconsejen:

- Se deberán en la 1ª revisión del programa fijar las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano, así como las pertinentes determinaciones de programación.

- En todo caso y en el plazo de 3 años desde dicha inclusión se adaptará el Plan a la Ley 8/90 (hoy derogada) en su totalidad y en todos sus extremos.

Tal y como se indica en el informe del Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, una vez aprobado definitivamente el Estudio Informativo de la Autovía del Mediterráneo, tramo de Málaga a Nerja, se incorporará mediante modificación de elementos del P.G.O.U. la banda de reserva correspondiente a la solución elegida.

Sección III: INTERPRETACION DE LAS NORMAS.

Las disposiciones normativas de este Plan habrán de interpretarse de acuerdo con los criterios señalados en el artº. 3 del Código Civil.

En los casos de duda prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos.

En la discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable Sectorizado, y ámbito de las áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado, son aproximados. En el supuesto que no coincide la medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo mediante documentación justificativa a la

que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la relación de características urbanística de la ordenación que se trate, siendo las cesiones de equipamiento en las unidades de ejecución de Suelo Urbano proporcionales a la superficie de la unidad y en el resto de los casos cumpliendo el Reglamento de Planeamiento con la superficie de la unidad que corresponda.

Si se produjese una discrepancia entre la documentación escrita o gráfica de la Adaptación Parcial del PGOU municipal a la LOUA con lo recogido en el instrumento de planeamiento con vigencia previa a esta Adaptación, que haya desarrollado pormenorizadamente con mayor detalle la ordenación urbanística (en su caso, corregida por el resultado de la ejecución material de las obras de urbanización) o, en su caso, en ausencia de estos, se produjese dicha discrepancia con la innovación que les afectó, se estará, según el supuesto, a lo previsto en dichos instrumentos de planeamiento o documentos de innovación.

Sección IV: EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

El desarrollo del P.G.O.U. y del planeamiento que lo complementa, corresponde al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria directamente o por medio de los órganos u oficinas que para este fin cree. Igualmente los particulares podrán participar en el desarrollo del P.G.O.U. elaborando los Planes y Proyectos de iniciativa particular, así como dando cumplimiento a los convenios que se hubieren acordado con el Ayuntamiento en base a los Artículos 30 de la LOUA y 303 del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante TR-1.992. El desarrollo del P.G.O.U. deberá seguir lo dispuesto en el Programa de Actuación, que tiene como finalidad la fijación de los objetivos, directrices, y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Sectorizado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en Suelo Urbano.

El Planeamiento en desarrollo del Plan General, estará sujeto al orden, prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación. El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante a la vista del interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento con determinación del sistema de actuación aplicable; expropiar los terrenos, de acuerdo con la valoración y procedimiento previstos en la indicada anteriormente Ley de Reforma; a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado y a revisar la calificación urbanística de suelo urbano, pudiendo minorar, el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso, la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Programa, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y en la LOUA.

Sección V: SUELO URBANO, URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO Y SUELO NO URBANIZABLE.

En Suelo Urbano salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización, con la obligación del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA en sectores de suelo urbano no consolidado.

El Suelo Urbanizable del Plan General, salvo que tenga la ordenación pormenorizada y se considere Ordenado, se considerará Sectorizado y se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales, con la obligación del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en una o varias unidades de ejecución poligonales. Si bien, se determina una sola área de reparto para el Suelo Urbanizable Sectorizado incluido en el mismo cuatrienio o plazo de ejecución y los terrenos dotacionales de ámbito general adscritos a estos.

El Suelo Urbanizable no Sectorizado se incorporará al proceso de urbanización través de los Planes Sectoriales y de los Planes Parciales que, en su caso, desarrollan éstos, con la obligación del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

Las determinaciones del Plan General en Suelo no Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales con las determinaciones y objetivos previstos en el artº. 14 de la ley del Suelo.

Sección VI: EL PLANEAMIENTO.

A) Planes Parciales.

El desarrollo de las previsiones del Plan General de Suelo Urbanizable Sectorizado y los Planes de Sectorización, que sectoricen el suelo, así como los sectores que, en su caso, se creen en suelo urbano, se realizarán mediante los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y además como mínimo las siguientes:

- Determinación de la ordenanza y ordenanzas reguladoras de edificación tipificadas en este Plan General de Ordenación Urbanística.

- Delimitación de unidades de ejecución poligonales y de sistemas de actuación aplicables, de acuerdo con lo dispuesto en el Artº. 107 LOUA. Estas determinaciones, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36.1.3º párrafo de la LOUA podrán ser modificadas mediante el procedimiento previsto en el artículo 106 del mismo cuerpo legal para la delimitación de Unidades de Ejecución.

- La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con el Plan General.

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales, todo ello de

acuerdo con el contenido de la Parte 5^a, Sección I de estas Disposiciones Urbanísticas.

Las vías primarias representadas en los planos del Plan General son de carácter vinculante.

Los Planes Parciales tendrán por objeto y contendrán las determinaciones previstas en el artículo 13 de la LOUA, y comprenderán los documentos señalados en los artº. 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento y los de iniciativa particular, deberán contener además de las generales, las determinaciones que señala el artículo 64 del nombrado Reglamento y la documentación establecida en el artº. 64 del citado reglamento, en lo que no sea incompatible con la LOUA y demás legislación vigente, y además deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

B) Planes Especiales de Reforma Interior.

En el Suelo Urbano No Consolidado se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artº. 14.1.c) de la LOUA y las que de forma más concreta diga el Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior que lo requieran, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según un orden de prioridades y de previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y su orden de ejecución. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa finalización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en diez años, si bien en algunos casos, por motivos justificados, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a la ejecución de las garantías económicas que se hubiesen constituido y a las demás consecuencias legales previstas en la legislación urbanística y en concreto a lo establecido en la vigente LOUA.

c) Estudio de Detalle.

Para completar, o en su caso adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Ordenado y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artº. 15 de la LOUA.

d) Planes Especiales de Protección y Catálogos.

En desarrollo de las previsiones del Plan General y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y de las bellezas naturales del término municipal de Rincón de la Victoria podrán formularse Planes Especiales de protección con el alcance y contenido que señala el artº. 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y el artículo 14 de la LOUA.

Sección VII: LA GESTION DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución del presente Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o a través de órgano especial. Además de las actuaciones del Estado y de las Comunidades Autonómicas en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la ley.

A) La ejecución de las determinaciones del Plan General en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de las siguientes operaciones:

* A través de Planes Especiales de reforma Interior (PERI) de acuerdo con los objetivos previstos en el Plan.

* La delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución donde no sea posible la delimitación de una unidad de ejecución poligonal para la obtención de equipamiento escolar, espacios libres y apertura viaria. Por las Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano que proceda según Plan, cuya ejecución implicará normalmente la expropiación o permuta de los terrenos y la realización de las obras a cargo de la Administración. No obstante si de estas actuaciones aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de las fincas beneficiadas con arreglo a la Ley.

B) La ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.- Se hará mediante elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, y se realizará por polígonos completos, determinados estos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante lo dispuesto normativamente.

C) La ejecución de las previsiones del Plan General sobre Suelo Urbanizable no Sectorizado se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización.

* Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general; desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su incardinación en la estructura general y orgánica que define; y planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente instrumento de planeamiento.

* En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización.

* No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación; debiendo acompañarse, asimismo, a la solicitud de tramitación los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 15% del coste total de las obras.

* Deberá justificarse en su Memoria el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12.3 de la LOUA.; y tener el contenido previsto en el artículo 12.4 LOUA.

* En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

D) La ejecución de las determinaciones del Plan General en el Suelo no Urbanizable. Se hará directamente, salvo la ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirá la formulación de Planes Especiales a tal fin, y lo que para cada supuesto específico determine la LOUA en los preceptos en los que como los artículos 42 y 43 da determinaciones para este tipo de suelo.

Sección VIII: LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

A) Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los artículos 169 de la LOUA y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, además, también estarán sometidos a dicha obligación, los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales - superficiales o no - del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos y aquellos otros de análoga naturaleza. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior, incluso en la zona marítimo-terrestre y, aunque, sobre el acto de que se trate, se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

B) Los actos sujetos a licencia que se interesen por órganos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exija, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artº. 170 de la LOUA y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

C) El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en el artículo 172 de la LOUA y siguientes, y subsidiariamente se ajustarán a lo dispuesto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Disposiciones.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Disposiciones.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración otorgante en demanda de información aclaratoria que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio, facultades en contra de la ley y de este Plan General de Ordenación Urbanística.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si en el indicado plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan, igualmente, como consecuencia de la paralización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente. En este caso, no podrá concederse prórroga, salvo por circunstancias muy excepcionales.

En todos los casos, la caducidad se producirá según se prevé en el artículo 173 de la LOUA y con las consecuencias recogidas en el mismo, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella. En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de paralización de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

En todo caso, las obras concedidas en la licencia habrán de estar finalizadas en un plazo máximo de tres años, siendo facultad del Órgano competente del Ayuntamiento, y según la magnitud de las obras, el graduar el tiempo previsto para su terminación hasta dicho plazo, haciéndolo constar en el acto de otorgamiento de la licencia. Por graves problemas de cualquier tipo sobrevenidos al solicitante, tras el otorgamiento de la licencia, el órgano municipal competente, y tras apreciar los mismos, solo podrá prorrogar el plazo de terminación por una sola vez y, como máximo, en un cincuenta por ciento del concedido.

En los Reglamentos locales, se regulará la documentación exigible para su otorgamiento.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 55 de la LOUA.

En la zona de "**Vigilancia Arqueológica**", la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse.

En lo no previsto en estas Disposiciones se estará a lo dispuesto en la LOUA y demás legislación aplicable, con especial referencia a la del ámbito medioambiental.

D) Siempre que se realicen obras de urbanización exterior y cuya realización sea condición en la expedición de la licencia de obra, habrá que adjuntarse a la

petición de la licencia de primera ocupación el certificado final de obra del término competente, así como, documentación de los ensayos realizados por Laboratorio Homologado de acuerdo con las Normas de Urbanización de este P.G.O.U.

E) Se consideran obras menores, las pequeñas obras de reparación, modificación o a decentamiento de edificios y las obras en solares o patios como:

- Construcción, reparación o supresión de vados.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción.
- Colocación de rótulos, postes, banderas y anuncios, incluso los luminosos.
- Instalación de máquinas y colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cobertura y pintura, estuco y reparación de fachadas.
- Colocación de puertas, persianas y rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecte a elementos estructurales.

También se considerarán obras menores:

a) Precisando planos informativos firmados por técnico competente, y visados, los siguientes:

- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta, y de vallas.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Establecimiento de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Realización de zonas ajardinadas, excluyendo las privadas complementarias del edificio.

b) Precisando proyecto técnico las siguientes:

- Obras interiores, que no modifiquen su estructura, en locales no destinados a viviendas.
- Construcción de muros, pozos o fosas sépticas y piscinas.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzo de pilares.
- Colocación no amparada por licencia de obras, de componentes mecánicos de las instalaciones en terraza, cubierta de tejado; azotea o asimilado.

c) Precisando Dirección de Obra de Aparejador o, en su caso, Ingeniero Técnico, los siguientes:

- Reparación de terraza cubierta, tejado y azotea o asimilada que afectan a su armazón o estructura.

Sección IX: REGIMEN DEL SUELO.

A) Clasificación del suelo.

* El territorio ordenado por este Plan se clasifica, a los efectos de régimen jurídico de suelo y de conformidad con lo establecido en los artículos 44 y ss. de la LOUA, en los siguientes tipos:

Suelo Urbano, en sus dos categorías de Consolidado y No Consolidado, Suelo Urbanizable en sus tres categorías de Ordenado, Sectorizado y No

Sectorizado y Suelo no Urbanizable, en algunas de las categorías (de especial protección legal o de planeamiento, natural y de Hábitat Rural Diseminado) que se entiende existen en este municipio. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o, en su caso, por la legislación urbanística y, en definitiva, según se prevea en la legislación aplicable.

B) Calificación del Suelo.

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio, el Plan General califica el Suelo en sistemas y zonas. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos dotacionales destinados por el Plan General a objetivos de carácter comunitario e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

De acuerdo con el programa de urbanización y edificación, el Plan General de Ordenación Urbanística califica como zonas, los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con este Plan y sus documentos complementarios, pueden ejercer sus facultades dominicales una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas y limitado al aprovechamiento fijado por la LOUA.

Dentro de cada zona, a su vez, pueden existir una o varias subzonas. El Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado divide el territorio en sectores, que son unidades urbanísticas y geográficas de características homogéneas.

2. El régimen de cesiones de aprovechamiento, será el dispuesto en la LOUA en cada momento, siendo en la actualidad el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, en suelo urbanizable y de la unidad de ejecución, en suelo urbano.

Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

PARTE 2: REGULACION DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

Sección I: REGULACION DE USOS.

1.1.- Disposiciones Generales.

Se regularán en este P.G.O.U. los usos en los distintos tipos de suelo. Así, en Suelo Urbano (salvo el que se concrete en sectores) y en Suelo Urbanizable Ordenado se regularán de forma pormenorizada.

En Suelo Urbano (para el que se determine un Sector) y Suelo Urbanizable Sectorizado se asignarán los usos globales de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Al Suelo Urbanizable No Sectorizado el P.G.O.U. señala los usos dominantes, indicando los compatibles o los excluidos de cada área.

En suelo no urbanizable, tras la vigencia de la LOUA, y el reconocimiento de las Actuaciones de Interés Público en su artículo 42, y tras la modificación operada en la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma, por el artículo 43 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, y el reconocimiento de las Actuaciones de Interés Autonómico en sus artículos 38 y 39, se posibilitan las actuaciones tipificadas en dichos preceptos, siempre y cuando no resulten prohibidos por legislación o planeamiento específico que regule los terrenos sobre los que se pretenda su implantación.

1.2.- Desarrollo de la regulación de usos.

1.2.1.- En Suelo Urbano, el P.G.O.U. regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio que, aparte de lo expresamente determinado en este documento deberán estar a lo dispuesto para esta materia en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del P.G.O.U. en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

1.2.2.- También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste; así como aquello que se posibilite en la LOUA para los Estudios de Detalle.

1.2.3.- En Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

1.2.4.- En Suelo Urbanizable no Sectorizado, el Plan de Sectorización establecerá la proporción admisible de usos compatibles con el uso dominante,

siendo competencia de los Planes Parciales subsiguientes, en caso de haberse categorizado el suelo en sectorizado, el desarrollo concreto de los usos.

1.2.5.- En Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.

1.2.6.- En cualquier tipo de suelo, cualquier actuación o uso en los márgenes de la C.N.- 340, Autovía del Mediterráneo, se estará así mismo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

1.3.- Clases de usos.

1.3.1.- Según su naturaleza.

USO PUBLICO: Se consideran de uso público los que se ejerzan en terrenos e instalaciones de titularidad pública o titularidad privada garantizado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

USO PRIVADO: Los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.

USO COLECTIVO: Son los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define por pertenencia a una asociación o agrupación, o por el pago de cuotas, precios o tasas.

1.3.2.- Según la idoneidad para su localización.

USO CARACTERISTICO: Es el predominante según la ordenación urbanística aplicable a una zona o sector.

USO COMPLEMENTARIO: Aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir como dotación necesaria del uso característico y en proporción determinada en relación a éste.

USO COMPATIBLE: Aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características que le son propias.

USO PROHIBIDO: Es aquel que por su incompatibilidad con el uso característico debe quedar excluido en el ámbito que se señala.

USOS PROVISIONALES: Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA, en su artículo 34.c), y de acuerdo con sus previsiones, circunstancias y requisitos.

La autorización deberá renovarse cada 2 años, en defecto de la cual caducará.

1.3.3- Según su función.

1. Uso de vivienda, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar; vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

c) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2.- Uso viario, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

3.- Uso de aparcamiento, los espacios o locales destinados a la detención

prolongada de los vehículos de motor.

4.- Uso de oficinas, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, etc. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

5.- Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

6.- Uso de industria, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

b) Conservación, guarda y distribución al por mayor.

c) Agencias de transporte.

d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

e) Industrias de materiales para la construcción.

f) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

7.- Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, aparthoteles y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

8.- Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, Púb., bar con música, tablaos flamencos, etc.

9.- Uso de alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

10.- Uso recreativo, y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

11.- Uso de asistencia sanitaria, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

12.- Uso educativo, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, autoescuela, etc.

13.- Uso cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centro de investigación, etc., así también los destinados a

actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívico, peñas, etc.

14.- Uso religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.

15.- Uso de zonas verdes, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

16.- Uso deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y o cultura física.

17.- Uso de protección, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

18.- Uso agrícola, forestal o pecuario. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

19.- Uso extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos y movimientos de tierras.

20.- Uso de cementerio.

21.- Uso de camping.

22.- Uso recreativo ligado a áreas forestales, tales como ventas, clubs de campo, lugares de picnic y análogos, que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

Sección II: REGULACION DEL USO DE VIVIENDA.

2.1.- Comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar.

Pueden ser:

- Vivienda unifamiliar: vivienda situada en parcela independiente, en un edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente exclusivo.

- Vivienda Plurifamiliar: Es el edificio destinada a residencia con más de 2 viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos o elementos comunes. Con criterio general se define:

- Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

- Se asigna como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2.2.- Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima (1/10) parte de la superficie en planta de la estancia.

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, con anchura mínima de 1.6 m en todo el frente.

Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patios de ventilación.

La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB+3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes.

En función del tipo de patio definido en el apartado sobre Normas Reguladoras de la edificación, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios:

- Podrá ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.

- Podrán ventilar iluminarse a patio de luces todas las dependencias excepto la mayor.

- Podrán ventilar a patios de ventilación todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

2.3.- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

1º. Salón comedor: 18 m² para viviendas de 3 dormitorios, de 20 m² para viviendas de más de 3 dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios 14 m².

2º. Cocina: 5 m². Para viviendas de menos de 3 dormitorios podrá integrarse con la superficie del salón.

3º. Lavadero o tendedero: 2 m², en el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2m²/vivienda.

4º. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples.

5º. Baño: 3m².

6º. Aseo: 1.10 m²

2.4.- Condiciones de distribución 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.

Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencias de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través del dormitorio o cocina. Si el acceso se realizará a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo.

En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios.

El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través del patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse a través de otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

En caso de rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

2.5.- Pasillos, escaleras y ascensores.

2.5.1.- El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1.20 m y de 1.30 m, si de ellos se accede al ascensor.

2.5.2.- Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación, en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m² (ver además sección 2, artº. 26 de estas Normas).

Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m².

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. Y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas será de 1 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1.20 m. y de 1.30 m. si lleva ascensores.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m. excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0.80 m.

e) En edificios de altura superior a PB+3 plantas, será obligatoria la instalación de ascensor de acuerdo con la normativa vigente.

Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que sean de uso alternativo y que cumplan las siguientes condiciones:

No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0.25 m.

La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar los límites marcados en el punto 5.

Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 11 m. o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 25 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.

Sección III: REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO.

3.1.- Definición.

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

Se define como garajes 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.

3.2.- Reserva de espacios para aparcamientos:

Los Planes Parciales y Planes especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en el artículo 17 de la LOUA, complementado por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los Planes Parciales.

En los P.P. para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá venir disminuida en la regularización específica de los sectores en las correspondientes fichas.

Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladores de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este mismo artículo para los P. Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Con carácter general se establecen las siguientes exigencias para el uso de aparcamientos:

- Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m de ancho por 4.5 m. de largo.

- 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.

- Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan.

A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

- Para los edificios de nueva planta destinados a viviendas se deberá prever una plaza por cada una de ellas.

- Para los edificios públicos o privados destinados a usos comerciales o de oficina, o aquellos que sean residenciales y admitan este uso en plantas bajas se preverá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos además de aquellas plazas que le corresponden según el número de viviendas.

- Se exceptuarán de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas en Suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya parcela sea inferior a 300 m² o su parte de fachada no alcance los 6 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6 m.

- En las zonas industriales y de almacenes, se preverá una plaza de aparcamiento para cada 200 m² de superficie construida.

- En zonas hoteleras se preverán:

* Hotel 4, 5 estrellas 1 plaza cada 3 habitaciones.

* Hotel de 2, 3 estrellas 1 plaza cada 5 habitaciones.

- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas, 2.20 m. por 4.50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc., la superficie máxima será de 30 m² por vehículo.

- Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media.

Su anchura mínima será de 3 m en acceso de salida, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje será superior a 6 m.

Se construirá con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para estructura si se protege con una capa de material aislante de eficacia equivalente al hormigón y 3 cm. como mínimo de grosor.

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

- En general no podrá tener comunicación con otros lugares dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor, habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

- La altura libre será de 2.25 m como mínimo.

El sistema de ventilación se proyectará y realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidente. La superficie de ventilación por medio de abertura será como mínimo del 5% de la total del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de 15 m³/hora, por m² de superficie.

- Deberán cumplir las condiciones exigidas en las normas técnicas aplicables en cada momento.

- Se prohíbe el almacenamiento de carburante y material combustible.

- Están sujetos a licencia municipal, donde se hará constar en la solicitud además de los requisitos de carácter general, la naturaleza de los materiales de construcción, número, pendiente y dimensiones de rampas y accesos a la vía pública.

Sección IV: USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO Y SALAS DE FIESTA.

4.1. Uso oficina.

Es el destinado a las actividades burocráticas o administrativas de carácter público o privado, que incluye los despachos profesionales, gestorías, bancos, etc.

Pueden ser edificados para uso exclusivo de oficinas o locales de oficinas en algunas plantas u oficinas profesionales anexos a la vivienda del titular.

En el primer caso se admitirá este uso en la totalidad del edificio que tenga uso comercial o de servicios, admitiéndose en los otros dos casos dicho uso en el 50% de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.

Se admite el uso de oficinas anexas a los demás usos sólo como edificación complementaria y de administración del uso que acompaña.

Deberán cumplir las características de accesos, materiales, vías de excavación, etc., que establece para este uso la Normativa Básica de Edificación contra Incendios y de Condiciones Acústicas aplicables en cada momento, en la actualidad el Código Técnico de la Edificación.

4.2.- Uso comercial.

Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen de minorista o mayorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa el almacenamiento de las mismas.

Se incluyen en este tipo de usos los destinados a servicios, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

Pueden dividirse en edificios de carácter comercial exclusivamente o edificios con otros usos además del comercial.

En el primero de los casos se estará a lo establecido en las ordenanzas específicas en este tipo de uso.

En el segundo caso se permitirá el uso comercial en planta baja y primera además de sótano o semisótano de almacén de edificios destinados a uso residencial.

Se exceptúan los usos de servicios antes mencionados donde se permite en otras plantas de edificios residenciales, siempre que la superficie construida dedicada no sobrepase el 50% de la superficie total de dicho edificio.

Dispondrá de las salidas de urgencias, accesos, aparatos de extinción etc., según el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

4.3.- Uso de hostelería.

Es el destinado al servicio público de la expedición de alimentos preparados, excluyendo la actividad de hospedaje que corresponde al uso hotelero. Se incluyen aquí los establecimientos de bebidas, cafeterías, bodegas, pub, bar con música, tablaos flamencos, etc.

Este uso no solo se admite en planta baja de la edificación admitiéndose su ampliación a la primera planta de la misma.

4.4.- Uso recreativo y salas de fiestas.

Es el destinado al servicio público para recreo o diversión mediante la explotación privada de las actividades y salón de juegos, boleras, etc.

Este uso solo se admite en las plantas bajas de las edificaciones.

Salas de fiestas, es el uso destinado al servicio público para práctica de actividades de recreo, música y espectáculos y restaurantes anexos.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior en algunos casos, ventilación forzada, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente manifiesten su aceptación a tal uso.

Tanto el uso recreativo como de Salas de Fiestas se atendrán a la Normativa específica marcada por la Comunidad Autonómica y Normas Básicas de Edificación en Materias Acústicas y de Incendios.

Sección V: REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

5.1.- Clasificación

Las disposiciones reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su urbanización en relación a los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- 1º. Industrias compatibles con la vivienda.
- 2º. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- 3º. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- 4º. Industrias incompatibles con el medio urbano.

5.2.- Primera categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. Si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminan, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial cuando por su volumen o por las molestias y peligros que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2º Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1º Categoría.

5.3.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se incluyen en esta categoría las industrias que no son insalubres, nocivas y peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel de máximo ruido admisible en esta Categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría, se entenderán que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de los materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores urbanizables.

Además se incluyen las actividades siguientes:

- Taller de electricidad.
- Taller mecánica automóvil.
- Taller chapa y pintura.
- Taller carpintería metálica.
- Taller carpintería madera.
- Taller industria cerámica.
- Taller industria textil.
- Taller industria tapicería.
- Industria escaparate.
- Industria pan (Horno)
- Industria juguetes.
- Industria de embutidos.
- Imprenta (no librería)
- Fabricación de helados.
- Tintorería.
- Lavanderías.
- Lavandería industrial.
- Taller de cerrajería.

5.4.- Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran

industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace compatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

5.5.- Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la normativa existente al efecto, que deben estar alejadas de las áreas urbanas. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable desarrollándose siempre mediante el Plan Especial, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de Servicios.

5.6.- Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en cada momento, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que estas zonas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

5.7.- Regulación del uso.

1.- La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que así mismo se establecen las superficies máximas admisibles.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

5.8. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses) no se garantice el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como Segunda Categoría las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vapores que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial y de dos camiones para superficie superiores.

g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.

4.- Solo se utilizarán el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de categoría superior.

5.9. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de

carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter de ruido precisadas en la tabla II.

Tabla I

Frecuencia. Bandas de octava estándar en ciclos por segundo	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1.- Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de: 20% por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 hora	+ 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periódico	- 5
5.- Parcela o solar que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log. 10 3.200 A2 N2, en la que A es la amplitud en cms y N la frecuencia de hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera. 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a las fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

5.10.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantará y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Sección VI. REGULACION ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.

6.1.- Definición.

Se considerarán áreas extractivas aquellos suelos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o se realizan movimientos de tierras. Estas actividades tienen carácter temporal, y provisional y no pueden llevarse a cabo en los suelos clasificados como Urbano y Urbanizable por el Plan General.

6.2.- Requisitos para la obtención de la licencia.

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos y circunstancias dispuestas medioambientalmente, y además de los siguientes requisitos:

- a) El respeto del paisaje.
 - b) La conservación de los bosques y arbolado.
 - c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.
- 6.3.- Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia, e independiente de cualquier otro requisito que se requiera por la legislación medioambiental, cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontajes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso de peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Sección VII. TERRENOS DOTACIONALES. REGULACION DE LOS USOS "ESPACIOS LIBRES" Y "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".

7.1.- Terrenos dotacionales.

7.1.1. Definición.

Los terrenos dotacionales corresponden a los sistemas generales y locales.

Los terrenos dotacionales son el conjunto de elementos, tanto de ámbito general que conforman la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, como de ámbito local que prestan servicio en una determinada zona o barrio del Municipio, complementando los sistemas generales.

Así como, los terrenos dotacionales de ámbito general tienen el carácter de dominio público, los de ámbito local pueden ser de dominio privado y uso público.

7.1.2. Obtención de los terrenos dotacionales.

7.1.2.1. Terrenos dotacionales de carácter general.

A) Los sistemas generales de espacios libres del suelo urbanizable se obtendrán por las compensaciones correspondientes al instituto del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre, por ocupación directa o expropiación, según las previsiones del Artº. 139 LOUA.

B) Los sistemas generales técnicos enclavados en suelo urbanizable, o no urbanizable se obtendrán por expropiación, que se llevará a cabo de acuerdo con el artículo 139 de la LOUA.

7.1.2.2. Terrenos dotacionales de carácter local.

A) Los terrenos dotacionales de carácter local de dominio público, tanto los que resulten de la ordenación mediante planes parciales en suelo urbanizable sectorizado, como los fijados en suelo urbanizable ordenado y en las unidades de ejecución en suelo urbano se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

B) Los sistemas locales encuadrados en actuaciones aisladas, se obtendrán mediante expropiación cuya valoración se hará de acuerdo con la Ley 8/2.007, de Suelo.

C) La calificación como terreno dotacional implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con el artº. 34.e) LOUA.

D) Los terrenos dotacionales de dominio privado existentes en el momento de la aprobación inicial continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan General expresamente prevea su modificación. El planeamiento parcial podrá calificar terrenos dotacionales de dominio privado siempre que los terrenos de dominio público previstos cumplan los estándares y requisitos del Reglamento de Planeamiento y su uso se regulará por esta Sección VII. En todos los casos, estos terrenos o instalaciones se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior mientras mantengan idéntico destino y uso.

La eventual modificación del destino y uso o el cierre de las instalaciones por un período superior a dos años, constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

E) Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que el mismo no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que quieran poner en ellos el equipamiento en cuestión. Dicha cesión será siempre discrecional, y se efectuará cuando ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El período de tiempo por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará igualmente de forma discrecional por la Administración municipal. Sea cual fuere el plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir; cierre al público las instalaciones.

7.2. Regulación del uso espacio libre.

7.2.1. Definición.

Constituyen el uso espacio libre los terrenos destinados a zonas verdes urbanas y jardines.

En los planos se definen tanto los sistemas generales de espacios libres como los sistemas locales. En el suelo urbanizable se localizan asimismo los sistemas locales de espacios libres que tienen la condición de mínimos de cuanto a su superficie debiendo justificar en su Plan Parcial el cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

La localización exacta de estos espacios libres se efectuará de acuerdo con la Parte 1ª, sección VI de estas Disposiciones Urbanísticas.

7.2.2. Condiciones de uso.

A) En las zonas verdes que forman parte de los sistemas generales quedan prohibidos todos los usos a excepción de los compatibles con la naturaleza de dicha zona.

Se admiten, no obstante, los usos sanitario, deportivo, educativo y recreativo de uso y dominio público con una localización y emplazamiento para estos usos que será objeto de un Plan Especial, que justifique su uso primordial como zona verde, no debiendo ser la superficie ocupada por estos usos superior al 15% de la zona verde.

B) En las zonas verdes de dominio y uso público que forman parte de los sistemas locales, con una superficie superior a 4.000 m² se admiten, además de cómo zona verde, los usos deportivo, educativo y social con la condición de no ocupar con las instalaciones más del 30% de su extensión total, pudiendo llegar al 50% en el caso de instalaciones deportivas descubiertas. En estos casos será necesario redactar proyecto de urbanización de iniciativa municipal.

Estas zonas verdes de dominio y uso público con una superficie inferior a 5.000 m² el único uso permitido es el de zona verde, pudiendo destinarse a aparcamiento público una superficie que no desfigure el carácter de la zona verde.

C) El Plan General reconoce la existencia de jardines de titularidad privada, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado.

Al ser, tanto el uso como el dominio, privados, continúan afectados a idéntico uso, no estando sin embargo afectados por el apartado 7.1.2.2. de esta Sección.

No obstante, en el caso especial de los campos de golf resulta de aplicación la totalidad de esta Sección en cuanto terrenos dotacionales de dominio privado.

7.3. Regulación del uso equipamiento.

7.3.1. Definición.

Constituyen el uso equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el apartado siguiente. Se trata fundamentalmente de sistemas locales, tanto de dominio público como privado que se grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico. La localización de los grafiados en los sectores del suelo urbanizable programado tiene el mismo carácter que los espacios libres y por lo tanto se efectuarán de acuerdo con la Parte 1^a, sección VI de estas Disposiciones Urbanísticas.

7.3.2. Condiciones de uso.

7.3.2.1. Los suelos destinados a equipamiento comunitario, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

a) Educativo.

b) Social - Asistencial, comprende los siguientes usos:

- Religioso.
- Administrativo público.
- Centros de Seguridad: Ejército. Policía. Guardia Civil. Bomberos.
- Mercados públicos.
- Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatro, Centro Cívico, Centro Cultural.
- Sanitario
- Hospitalario
- Recreativo
- Cementerio.

c) Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

El suelo destinado a equipamiento educativo, social y deportivo no podrá destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento. Los suelos de dominio público

calificados como equipamiento educativo o social podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

En ningún caso se entenderá como equipamiento el uso sanitario u hospitalario cuyo régimen de estancia o cuyos servicios médicos no se correspondan con los habituales de la Sanidad Pública. Por ello queda expresamente prohibido considerar como equipamiento sanitario u hospitalario las residencias o apartamentos que lleven incorporado algún tipo de asistencia sanitaria.

7.3.2.2. a) Cuando el Ayuntamiento así lo estime podrá modificar el destino concreto de cada equipamiento de dominio y uso público previo estudio concreto del impacto causado por la desaparición del equipamiento o previsión preexistente.

b) El destino y uso de los equipamientos de titularidad privada preexistentes o creados por el planeamiento parcial podrán modificar su uso siempre que se cree un nuevo equipamiento de titularidad privada para su transformación en equipamiento recreativo.

En cualquier caso se tratará como modificación de elementos del Plan General.

En todos los casos quedan afectados por la totalidad de esta Sección en cuanto a terrenos dotacionales de dominio privado.

Sección VIII. REGULACION DE CAUCES Y SUS MARGENES.

8.1. Obras y construcciones en márgenes de cauces.

Para cualquier actuación en las zonas contiguas a los cauces, en un ancho de 20 m a partir del deslinde correspondiente se tendrán en cuenta las prescripciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público vigente, y demás legislación aplicable, a fin de preservar la seguridad y estabilidad de los cauces y de las márgenes ante riadas extraordinarias con período de recurrencia de 500 años.

8.2. Vertidos al dominio público hidráulico en general.

Se tomarán las medidas de protección necesarias a fin de evitar la contaminación tanto de los cauces y sus aguas superficiales como de las aguas subterráneas, separando aguas residuales y pluviales, disponiendo las instalaciones depuradoras necesarias en caso de no inferir a un saneamiento urbano, o en este caso, garantizando que el vertido producido sea homologable a un vertido urbano convencional, sin tóxicos, residuos industriales, o cualquier otro producto que pueda inhibir el proceso de depuración convencional.

En caso de zonas industriales, será obligatoria la constitución de vertederos que garantice el cumplimiento de unas Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales, si las hay, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

Se dará cumplimiento a lo que preceptúan tanto la Ley de Aguas como el reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes a este aspecto, así como el resto de legislación aplicable.

Sección IX. VIAS PECUARIAS

Las vías pecuarias existentes en el término municipal son las siguientes:

1.- Realenga a Vélez.

También conocida como Camino Viejo de Vélez es una calle actualmente y como tal ha sido respetada por el Plan General y ensanchada hasta un mínimo de 18 metros.

2.- Realenga del Rincón a Benagalbón.

Actual carretera a Benagalbón, en su tramo urbano y ya edificado se respeta como calle un mínimo de 10 metros. En su tramo entre la C.N.-340 y Benagalbón se respetará como dominio público un ancho de 20.89 mts.

3.- Realenga del arroyo de Benagalbón.

Desaparece en el Plan General por haber desaparecido en la realidad por las obras de la variante de Rincón de la Victoria (actual C.N.-340).

4.- Realenga de las Eras Viejas.

Actual carretera de Macharaviaya, en su tramo urbano se convierte en calle ya existente con anterioridad al P.G.O.U. y en su paso por suelo no urbanizable es la carretera de Macharaviaya en su tramo entre La Añoreta y Benagalbón, respetándose en este tramo un dominio público de 20.89 mts. de ancho.

5.- Realenga de Moclínejo.

Se respetará como dominio público un ancho de 20.89 mts.

6.- Realenga de La Cala a Encina de Córdoba.

No está en el término municipal de Rincón de la Victoria, pero en cualquier caso, en la otra margen del arroyo Totalán existe la carretera de Totalán.

La Realenga de Totalán es en la actualidad la carretera de Totalán y como tal viene recogida en el P.G.O.U. Dado que el ancho legal de la Realenga es de 20.89 mts. las vallas o construcciones que puedan edificarse en dicha carretera se situarán al menos a 10.50 mts. del eje de la misma.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

PARTE 3: NORMAS DE URBANIZACION

Sección I: RED VIARIA

1.1. El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades del tráfico y teniendo en cuenta la jerarquización de los distintos tipos de vía, procurando separar el sistema viario residencial de las corrientes de tráfico de paso.

No se autorizan accesos a la C.N.-340 ni a sus ramales de enlaces.

Independientemente de la red principal, cuyo trazado y diseño vendrá regulado por otro planeamiento y normas, establecemos a continuación unos criterios de diseño para los distribuidores locales y vías de acceso:

Estándar mínimo diseño	Distrib. Locales	Vías de acceso Princip. Secundarias	
Tipos de vía	Calzada única dos bandas	Calzada única dos bandas	
Anchura de las bandas ind.	3,75 poli.ind. 3,50 poli.comer. 3,50 area resid.	3,75 ind. 3,50comer. 3,00 res.	3,50 ind. y com. 2,50 res.
Anchuras de cada acera en m. (en todo caso si se necesitan aceras hay que contar con un borde mínimo de 1,50 m.).	2,00 ind. y com. 1,50 resid.	2,00 comer. 1,50 ind. 1,50 resid.	1,50 comer 1,50 res

Sendas de peatones	0,60 m. En cada banda.	
Velocidad de diseño a Km/hora.	50	30
Velocidad media	35	24
Separación entre intersecciones	80	20-60
Adyacentes	40	8-20
Opuesto		
Visibilidad en las intersecciones en m.	90	60
Radio de curvatura horizontal	180	72
Normal	35-70	12-20
Mínimo		
Parámetro vertical mínimo		
Convexo	650	240
Cóncavo	500	240
Pendiente mínima de drenaje	0.005 m/m	
Firmes y pavimentos	A justificar según instrucción de carreteras.	

1.3 La realenga de Rincón a Benagalbón, actual carretera de Benagalbón en su tramo entre la C.N.-340 y Benagalbón; la realenga de las Eras Viejas, actual carretera de Macharaviaya en su tramo entre La Añoreta y Benagalbón; y la realenga de Moclín, se respetarán como dominio público un ancho de 20.89 mts.

Sección II: ABASTECIMIENTO DE AGUA.

2.1. El suministro podrá ser de la red establecida o autónomo, pero en todo caso habrá de justificarse la posibilidad del mismo, su procedencia y potabilidad.

2.2. La dotación mínima por habitante y día será de 300 l. sin incluir la necesaria para el riego y otros usos. Se justificará el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y los tipos de construcción proyectados.

2.3. La capacidad mínima de los aljibes o depósitos reguladores será de un día de máximo consumo.

2.4. La presión mínima en el punto más desfavorable será de dos atmósferas, siendo el diámetro mínimo _ 80 mm.

2.5. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0.5 y 1.5 mts.

2.6. La distribución se efectuará preferentemente bajo las aceras o bordes, adoptando el sistema de red mallada.

Sección III: SANEAMIENTO.

3.1. Podrá adoptarse el sistema unitario o separativo, según zonas; para Suelo Urbanizable será Separativo.

3.2. El trazado se situará bajo calzada, bordes o zonas verdes en líneas rectas entre los pozos de registro o pozos de resalto que se situarán por tanto en todos los cambios de alineación y entronques de ramales y como máximo a 50 m. entre sí. Siempre será subterráneo.

a) Con carácter indicativo se considera los siguientes caudales mínimos diarios:

- Riego de calles y zonas transitables: 1,2 l/m²
- Centros sociales y comerciales: 10 l/m²
- Zonas verdes y jardines: 5 l/m²
- Polígonos industriales 3,5 l/m²

3.3. En áreas de baja densidad de edificación, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3.4. Para calcular la capacidad de las mismas se aplicará cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica con velocidades de circulación comprendidas entre 0,5 y 3,50 m/seg. Las secciones mínimas serán de □30 cms en ramales y de 20 cms en acometidas domiciliarias.

3.5. El vertido podrá realizarse a colector existente, a un cauce público o al mar. En los dos últimos casos será preceptiva una depuración previa de las aguas negras en las condiciones exigidas por el organismo competente. En casos especiales de vertido al subsuelo (siempre previa depuración) será necesario demostrar mediante informe geológico, la permeabilidad del terreno.

Sección IV: ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

4.1. Se especificará la posibilidad de conexión a la red, mediante documento de la Cía, suministradora, estableciéndose en su caso, las correspondientes servidumbres de paso de conducción de los tendidos. De cada transformador partirán los ramales para el alumbrado público y los servicios independientes.

4.2. Las redes de distribución tanto para el alumbrado público como para uso doméstico, serán subterráneas y de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión.

4.3. La dotación mínima será la determinada en la Instrucción Complementaria al Reglamento de Baja tensión.

4.4. El nivel de iluminación de las vías se fijará con la importancia de su tráfico, pudiendo adoptarse como iluminación media a la altura de 1m. sobre el pavimento en vías principales 10 lux y en vías secundarias 5 lux.

Sección V: OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

5.1. En el caso de disponerse en otras redes de servicios como gas, teléfono, etc., deberán realizarse de acuerdo con las Normas, Ordenanzas y Reglamentos vigentes y de las distintas compañías suministradoras.

5.2. Deberá preverse la instalación de cabinas de teléfonos público tanto urbanas como interurbanas e internacionales.

5.3. En el caso de no disponerse de antena colectiva de T.V., F.M., se procurará que todas las antenas individuales queden por debajo de la cumbre de la cubierta, para evitar la visión en los bloques de sus siluetas contra el cielo.

5.4. Recogidas de basura.

5.4.1. Se deberá prever la limpieza de calles y los itinerarios de recogida de basura desde los sitios donde queden almacenados en recipientes generales a salvo de la vista y malos olores.

5.4.2. El volumen de basura para el cálculo será de 5 litros por habitante y día, suponiendo un peso específico de 0,60 Kg./litro.

5.4.3. En el caso de no hacerse la recogida de basuras por el servicio municipal, deberá especificarse y aprobarse el modo de eliminación de las mismas.

5.5. Particularizaciones para Alojamientos Turísticos.

Estos alojamientos cumplirán además sus normas específicas, las que puedan serle aplicables en otras materias como las de infraestructura.

5.6. Coordinación.

Se procurará llegar a un acuerdo entre los promotores proyectistas, constructores, concesionarios y Ayuntamiento para la debida coordinación y establecimiento de las adecuadas relaciones entre las obras de los distintos servicios. Para ello deberán preverse desde el principio la necesidad de estos servicios públicos y las recomendaciones siguientes:

a) Establecer un sistema de recorridos para maquinaria móvil deliberadamente distinto al de los servicios para evitar dañarlos.

b) Fomentar la utilización de la zanja común para todos los servicios compatibles.

c) Separar definitivamente de esta zanja común las redes de saneamiento y drenaje puesto que estas exigen excavación más profunda y el recorrido más económico para su flujo por gravedad.

d) La asignación de las obras de infraestructura a empresas o equipos municipales o mixtas, calificadas y especializadas en este tipo de construcción.

e) Utilizar el menor número posibles de tipos y secciones para facilitar el almacenaje de piezas necesarias para las futuras reparaciones o reposiciones.

5.7. Interconexión de servicios.

Todos los servicios de infraestructura se preverán de manera que las actuaciones colindantes puedan servirse de los mismos, dimensionándose considerando el caudal, tráfico, etc., previstos en dicha actuación

5.8. Control de la urbanización.

Para el control de la urbanización por el Ayuntamiento se deberá cumplir las siguientes condiciones, adaptadas según la normativa en cada momento vigente:

- a) Acta de replanteo firmada conjuntamente por el Ayuntamiento y Dirección Técnica de la Entidad promotora.
- b) Una vez realizada la explanación de los viales y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del Ensayo Proctor Normal, comprobado por un Laboratorio Homologado, se comunicará en este Ayuntamiento para su control.
- c) Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc.) y colocados los mismos, se avisará al Ayuntamiento para su conocimiento, antes de enterrar la zanja.
- d) Colocada la sub-base y compactada, nunca inferior al 100% del Proctor Modificado, comprobado igualmente mediante Laboratorio Homologado, comunicarlo al Ayuntamiento.
- e) Durante la ejecución del firme de calzada, y aceras se avisará al Ayuntamiento para la inspección de la misma, siendo necesario efectuar los controles de calidad suficientes para garantizar la correcta realización de las obras.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

PARTE 4: REGULACION DE SUELO URBANO. ORDENANZAS.

Sección I: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

1.1- Definición.

Constituyen suelo urbano aquellos terrenos que cumplen con las especificaciones marcadas en el artº 45 de la LOUA y han sido incluidos en esta clase y delimitados en el presente Plan General.

1.2.- Zonas.

A efectos de aplicación de la normativa específica se dividen en:

- Edificios protegidos
- Zonas de Viviendas unifamiliares aisladas.
- Zona de Viviendas unifamiliares adosadas
- Zona de Ordenación abierta.
- Zona de Manzana cerrada.
- Zona de Industria.
- Zona de Comercio.
- Zona de Equipamiento
- Zona Hotelera

Dentro de cada una de estas zonas podrán existir subzonas diferenciadas por algún parámetro urbanístico (edificabilidad, ocupación, etc.)

1.3.- Desarrollo de aplicación y usos de ejecución.

1.3.1.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Este ejercicio se regulará con arreglo a lo establecido, entre otros en los arts. 55, 96.3, 148 y ss de la LOUA, 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, con los requisitos de licencia regulados en este P.G.O.U. y en la referida LOUA.

1.3.2.- Ejecución

Las previsiones podrán llevarse a efecto mediante:

- Redacción de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan las condiciones de solar y no estén afectadas por ninguna otra figura de planeamiento ni incluidas en Unidades de Ejecución.
- Mediante Estudios de Detalle en aquellas parcelas que delimita el P.G.O.U.
- Mediante Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) donde indique el P.G.O.U.
- Las incluidas en Unidades de Ejecución se desarrollarán según lo establecido en dichas unidades en las cuales están incluidas y vinculadas,

para un reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyecto de reparcelación si fuera necesario.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización en su momento del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación. El Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que considere necesario, con las finalidades establecidas en los artículos 14.1.c) y 15 de la LOUA y 83 del R. de Planeamiento, pudiendo suspender las aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas con arreglo a lo regulado en el artº 27 de la LOUA.

1.3.3.- Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo urbano afectados por unidades de ejecución están obligados a ceder gratuitamente en favor del municipio los terrenos cuya titularidad se establezca que deba ser pública destinada a viales, parques y jardines, zonas deportivas o de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios.

1.3.4.- Sistemas de actuación.

La actuación en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación. Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o entidad actuante lo determinará de oficio o a instancia de particulares, justificándolo según las circunstancias que concurran en cada caso.

1.4.-Conservación y espacios libres.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

1.5.- Obras en edificios fuera de ordenación.

En las edificaciones calificadas como fuera de Ordenación por el P.G.O.U. no podrán realizarse obras de consolidación (que afecten a elementos estructurales, cimientos, forjados o cubiertas), ampliación, modernización o cualquier obra que pudiera incrementar el valor de expropiación. Sí se permitirán las pequeñas reparaciones (variaciones menores del 10% de la superficie total, reparo de instalaciones, tabiques sin modificación de distribución, etc.) que conduzcan a la conservación, higiene y ornato de inmueble y, en general, en lo no previsto en el presente instrumento de planeamiento se estará a lo que se dispone en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

1.6.- Obras de conservación de edificios.

Los propietarios de cualquier edificación deberán conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como las medianerías, deberán conservarse en las

condiciones de higiene y ornato; procediendo a su revoco, pintura o blanqueado que disponga el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

1.7.- Vallado de Obras.

Deberán colocarse vallas de protección de 2 metros de altura mínima en todas las obras de nueva planta, derribo o reforma que afecten a fachadas. Esta valla será de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

Estarán situadas a una distancia máxima de 2 m. de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m del bordillo para permitir el paso de peatones.

Cuando por circunstancias especiales no pudieran respetarse estas dimensiones, serán los servicios técnicos municipales los que fijen las características del vallado y tiempo de duración de los mismos.

Cuando el trabajo de edificación se esté realizando en plantas superiores, se dispondrá la retirada de la valla en planta baja, previa puesta de andamiajes redes, y demás medidas de protección y seguridad para el tránsito por la acera o vía pública de los peatones.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señalización será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por ese período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

1.8.- Cerramiento de solares.

Se exigirá, de no existir regulación en ordenanzas municipales específicas, un cercado permanente de 2 metros de altura ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares, tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de la obras de colocación de bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la alineación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.

Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en el artº 34.c) de la LOUA, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.

1.9.- Ordenanzas de edificación y usos.

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y revisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artº 40 del Reglamento de Planeamiento.

Sección II: ORDENANZAS DE EDIFICACION DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL.

2.1.- Parcela y solar.

Parcela.- Porción de terreno urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. No es necesario su coincidencia con unidades de propiedad y han de cumplir los mínimos exigibles en las Ordenanzas de zona o Planes que le afecten según el P.G.O.U., no admitiendo su división Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos según las distintas ordenanzas se encontrasen en período de tramitación de proyectos, o estén adquiridas por escritura pública o inscritas en el registro de propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., o no pudieran ampliarse por estar edificado su entorno.

Así mismo, las parcelas que respetando un planeamiento anterior, no cumplan con los mínimos establecidos en estas ordenanzas, dispondrán de un período de 6 meses para adaptarse al nuevo P.G.O.U. o su tramitación para edificación.

Solar.- Parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en el artículo 148.4 LOUA para ser edificada de forma inmediata y según los plazos establecidos por las mismas.

2.2.- Edificabilidad. Techo edificable.

Techo edificable.- Se considera techo edificable a la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, con los porcentajes que se indican a continuación:

- Computan en el 100% como techo edificable, las superficies cerradas, vuelos y escaleras cubiertas, huecos de canalizaciones y ascensores.
- Computan en un 50% los cuerpos salientes abiertos y cubiertos, así como los porches cubiertos y cerrados por dos o tres lados.

-No computan las terrazas descubiertas, porches cerrados por un solo lado y los aparcamientos en Planta Baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.

-Así mismo no computan las plantas diáfanas totalmente abiertas, computando al 50% si están cerradas por dos o más lados y al 100% si están cerradas por tres o más lados. Todo ello a salvo de lo especificado en la ordenanza de terrenos en pendiente superior al 25%.

-En terrenos con pendiente superior al 25% (art. 2.9.2. de esta sección 2) las plantas con carácter de semisótano en las ordenanzas UAS y OA-1, que estén completamente enterradas en la cota alta del terreno, computan al 50%, sean diáfanas, cerradas en los tres laterales o totalmente cerradas.

Índice de edificabilidad.- Límite máximo aplicado al total de la zona expresado en m^2 techo/ m^2 suelo.

Índice de edificabilidad neto.- Límite máximo para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m^2 techo/ m^2 suelo.

2.3.- Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación incluidos los cuerpos

salientes. Las construcciones subterráneas no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar el índice de ocupación de sótanos totalmente enterrados, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a reserva de las plazas de aparcamientos obligatorias que no sea posible ubicar en cumplimiento del índice máximo de ocupación fijado por las Ordenanzas.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

2.4.- Alineaciones.

Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

Alineaciones a vial.- Son las que fijan el límite de la edificación a lo largo de los viales, con los espacios libres exteriores, calles o plazas.

Alineaciones interiores.- Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

2.5.- Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

2.6.- Ancho del vial.

Es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

2.7.- Altura reguladora máxima. Número de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente.

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

PB	$\leq 4,20$ mt.
PB + 1	$\leq 7,00$ mt
PB + 2	$\leq 10,00$ mt
PB + 3	$\leq 13,00$ mt
PB + 4	$\leq 16,00$ mt
PB + 5	$\leq 19,00$ m

Excepcionalmente, y previa justificación técnica, si por imperativo del cumplimiento de normativas edificatorias de obligado cumplimiento con posterioridad a la vigencia de este PGOU, como por ejemplo el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya, las referidas alturas resultaren insuficientes, estas se incrementarán, como máximo, exclusivamente, en la mayor altura que haya provocado la nueva normativa edificatoria.

2.8.- Criterios de medición.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara inferior del último forjado.

Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán casetones de escalera, elementos decorativos, elementos propios de cubierta, con una altura máxima en cualquier caso de 2,80 mt sobre el plano superior del forjado de la última planta. Todas estas construcciones estarán inscritas dentro del plano de 45º de inclinación trazado desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela, con excepción en este último caso de las cajas de escalera.

En los metros correspondiente a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

2.9.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el terreno modificado.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

2.9.1.- Terrenos con pendiente inferior al 25%.

2.9.1.1.- *Planta sótano o semisótano.*

Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1.00 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella. La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,25 m. y si el techo sobrepasa 1.00 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P. Baja. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, siempre y cuando se justifique su uso como aparcamientos de los obligados por las Ordenanzas específicas.

2.9.1.2.- *Planta Baja.*

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,00 mts. ni 0,75 mts. por debajo.

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P.baja de 3,50 mts, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 mts. para uso de vivienda. No se permite el desdoblamiento de la P. Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Se permiten los Altillos o P. Baja partida siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Estos altos no serán utilizables para vivienda y han de retranquearse un mínimo de 2 mts. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio. No podrán superar un 50% de ocupación de la planta del local en que se ubiquen y su altura libre mínima será de 2,20 mts. por encima y 2,50 mts. por debajo del forjado.

2.9.1.3.- *Plantas altas.*

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,50 mts. para toda la zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 mts. no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

2.9.1.4.- *Planta ático.*

En todas las tipologías donde se permita la realización de áticos, podrá tratarse éste de las siguientes maneras:

1º. -Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 2 mts. con respecto a la fachada o alineación de planta baja. Únicamente se podrá alinear la Planta Ático a fachada en las escaleras y ascensores.

2º.- Mediante cubiertas inclinadas que arrancando desde el alero, no sobrepasen su cumbre los 2,80 mts. sobre el plano superior del forjado de la última planta ni formen un ángulo con dicho forjado superior a 30º.

2.9.2.- Terrenos con pendiente superior al 25%.

2.9.2.1.- En terrenos con pendiente superior al 25% para las ordenanzas de unifamiliar aislada y ordenación abierta, en este último caso únicamente la ordenanza OA-1, se permite la construcción de una planta más, tipo semisótano, completamente enterrada en la cota alta del terreno. Dicha planta computa a efectos de edificabilidad al 50%, sea diáfana o cerrada.

En estos casos la separación a linderos se justificará en base a la altura real proyectada.

2.9.2.2.- En terrenos con pendientes superiores al 25% y con ordenanza de unifamiliar adosada y aislada deberá aplicarse la siguiente ordenanza.

1. En el caso de que la parcela esté en cota superior al vial:

a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

b) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

c) Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 1,5 m. por encima o por debajo del terreno real.

d) Los muros y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta con un mínimo de 3 mts.

f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, solo se permitirá el uso de garajes o instalaciones

complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela, y tendrá la consideración de sótano.

2. En el caso de conjuntos en el que la pendiente no se sitúe a cota superior al vial podrá ejecutarse la misma ordenanza anterior con el muro situado en el interior de la parcela y sin ningún tipo de uso o aprovechamiento bajo la cota de nivelación de la plataforma.

2.9.2.3.- En terrenos con pendiente superior al 25% y en ordenanzas de OA-2, OA-3, OA-4 y OA-5 no se permite ninguna planta de más, debiendo solucionar los desniveles con muros en el interior de las parcelas.

2.9.2.4.- En terreno con pendiente superior al 25% queda prohibida expresamente la tipología de manzana cerrada.

2.10.- Muros en el interior de las parcelas.

En terrenos con pendiente superior al 25% podrán crearse muros de nivelación en el interior de las parcelas siempre que su altura no exceda en ningún punto los 3,00 mts. de altura. Ningún tipo de edificación, en tal caso, se situará a menos de la mitad de su altura.

En el caso de muros escalonados estos se separarán al menos una distancia igual a la altura del muro situado en cota superior.

Los muros no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 mts. por encima o por debajo de la cota real del terreno.

Tras estos muros no se permitirá ningún tipo de aprovechamiento.

2.11.- Modificaciones del perfil de los terrenos.

En ningún caso se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más o menos de 3,50 metros con respecto el perfil natural del terreno.

2.12.- Medianería.

Pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto estas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio.

2.13.- Manzana.

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

2.14.- Profundidad edificable.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

2.15.- Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte al aplicar las profundidades edificables.

2.16.- Retranqueos.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos o soportables.

2.17.- Reglas sobre retranqueo.

En los sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando soportales. La distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal será de 2 m y la altura libre no será inferior a 3,50 m. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

2.18.- Cuerpos salientes.

Se denominan cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación que sobresalen del plano de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas. Pueden tener un carácter abierto o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto. La superficie de los cuerpos salientes cerrados computará íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable. La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela. Los cuerpos salientes deberán separarse 0,80 mt. mínimo de la medianería sobre el plano de fachada, así como no estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera (solo para los cuerpos cerrados).

La suma de las longitudes de los cuerpos salientes cerrados no excederá de 2/3 de la longitud total de fachada. El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente quedará regulado por las siguientes medidas:

-Calles de anchura superior a 4 m.	0,30 m.
-Calles de 4,00 a 8,00 m.	0,50 m.
-Calles de 8,00 a 12,00 m.	0,75 m.
-Calles de 12,00 a 16,00 m.	1,00 m.
-Calles de 16,00 m. a 20 m.	1,25 m.
-Calles de más de 20 m.	1,50 m.

Esta definición de calle se entiende como espacio libre entre 2 alineaciones confrontadas cuyas fachadas configuran la vía pública. Para todos los casos, los vuelos no podrán sobrepasar la anchura de la acera menos 60 cms.

2.19.- Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior.

El vuelo de estos elementos se regulará según el apartado anterior. Se admiten zócalos en fachada que podrán sobresalir 5 cm. respecto al paramento de fachada.

Se podrán construir marquesinas sin soportes verticales a una altura mínima de 2,50 mt. y un saliente máximo igual a la mitad de la acera, recogiendo sus aguas para no verter a la vía pública. Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir de lo que corresponde a la anchura de la acera, menos 20 cm, y su altura en la parte mas baja no será inferior a 2 m. Se prohíben los toldos fijos a vía pública. Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,45 m.

2.20.- Ventilación e iluminación.

No se permitirán en los edificios de viviendas que los dormitorios y estancias interiores den a Patios de ventilación debiendo volcar a vía pública o Patios de luces como mínimo.

Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias así como las escaleras y piezas auxiliares interiores podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de ventilación. Se permitirá la ventilación e iluminación de dependencias destinadas a uso comercial y de oficinas mediante Patios de Luces. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces o de ventilación de dependencias de viviendas no destinadas a dormitorios ni estancias, se podrán autorizar por Normativas Estatales y Municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

2.21.- Patio de manzana y de luces.

2.21.a) Patio de manzana.

Se define como patio de manzana el espacio situado dentro del volumen de la edificación destinado a la iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en Registro de Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio.

Sus dimensiones deberán ser tales que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio, pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud de 3/4 de la altura total del edificio.

2.21.b) Patio de luces.

Se define como Patio de luces, al espacio situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del Patio de luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

Altura de Patio	Superficie mínima
Nº de plantas	
Hasta 2	8 m ²
Hasta 3	12 m ²
Hasta 4	14 m ²
Hasta 5	16 m ²
Más de 5	20 m ²

La altura del patio se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee, total o parcialmente.

2.22.- Patios de Ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2 m.

2.23.- Separaciones mínimas a linderos.

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados, con excepción de aquellos vuelos abiertos que no sobresalgan más de 0,40 m del paramento de fachada. En las edificaciones alineadas a vial, se

admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en los artículos 18 y 19. La separación a linderos afecta del mismo modo que a la planta baja a los sótanos semienterrados. En las ordenanzas particulares de cada zona se indican las mismas separaciones a linderos que deben respetarse. Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

Independientemente de estas normas y actuando simultáneamente con ellas en el borde de la C.N.-340, Autovía del Mediterráneo, en la llamada variante del Rincón de la Victoria, las edificaciones se situarán a una distancia mínima que cumpla con la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse. Tanto en las carreteras MA-106, MA-107 y MA-108 en sus tramos de suelo urbanizable y no urbanizable se respetará una separación a los márgenes de las carreteras de 18 m.

2.24.- Elementos técnicos de las Instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación, antenas, maquinaria de ascensores, escalera de acceso a terraza, etc.). Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.

Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio.

2.25.- Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona.

2.26.- Escaleras.

En las edificaciones hasta 4 plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernario, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. En edificios de 5 o más plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m² en cada planta, pudiéndose exceptuar la planta baja cuando ésta sea comercial.

Se admitirán las escaleras sin ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No podrá comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b) Deberán tener ventilación en cada planta con chimeneas u otro sistema aprobado por el Ayuntamiento.
- c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella los 18 cm, ni la huella ser inferior a 27 cm. El ancho de la meseta deberá respetar los siguientes mínimos:

- Meseta sin acceso, 1 m.
- Meseta con acceso a vivienda 1,25 m.

En los tramos circulares de escaleras, la huella mínima será de 25 cm, medidos a 0,40 m de la curva interior de la escalera.

2.27.- Ascensores

Será necesario para aquellos edificios con más de PB + 2. El número de elevadores será como mínimo de 1 por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con cualquier escalera.

Sección III: EDIFICIOS PROTEGIDOS.

ORDENANZAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS. LIMITES DEL AMBITO DE APLICACION.

- Le son de aplicación las presentes ordenanzas de protección a todo el territorio del término municipal de Rincón de la Victoria.

- Se establecen tres grados de protección:

- * 1 grado de protección máximo.
- * 2 grado de protección medio.
- * 3 grado de protección mínimo.

GRADO DE PROTECCION MAXIMO

Se aplicará a edificios señalados, porque cuenten con un carácter especial, ya sea por motivo histórico, por su propia singularidad o por su valor arquitectónico y que en consecuencia merezcan ser conservados en su totalidad.

GRADO DE PROTECCION MEDIO.

Comprende espacios y edificios que por su estilo arquitectónico aceptado, deben ser protegidos y conservados, controlándose las actuaciones que sobre ellos se hagan.

GRADO DE PROTECCION MINIMO.

Comprende zonas que por su proximidad con edificios o conjuntos de interés deben guardar cierta armonía y uniformidad con aquellos.

GRADO DE PROTECCION MAXIMO.

A) AMBITO

Comprende una lista de edificios que han de conservarse en su totalidad siendo la misma la siguiente:

- El Castillo.
- Torre Vigía I. (Torre de Benagalbón).
- Torre Vigía II. (El Cantal).
- Iglesias de Rincón de la Victoria y Benagalbón.
- Antigua Estación de Rincón de la Victoria.

B) EDIFICACION

Solamente se autorizarán obras de restauración y conservación con la finalidad de reforzar la estructura y mejorar las instalaciones y proteger sus elementos arquitectónicos y demás características que lo configuren prohibiéndose la instalación de rótulos comerciales o similares.

C) USOS

Los previstos en el P.G.O.U. o los existentes, salvo que alguno de los citados no haga posible su conservación total.

GRADO DE PROTECCION MEDIO.

A) AMBITO.

Comprende la Plaza Mayor de la Cala del Moral y la edificación que la conforma: Bloque de Levante, Casa de Cultura y Bloque de Poniente.

B) EDIFICACION.

En el exterior del Edificio solo se permiten obras de mantenimiento y conservación, admitiéndose redistribuciones y mejoras en los espacios interiores; siempre y cuando no alteren la fachada, hueco, cubierta y demás elementos ornamentales que componen el aspecto exterior del edificio.

C) ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES.

Para la adecuación de locales comerciales u otros usos permitidos será obligatorio realizar proyectos en los que se detallarán minuciosamente el plano de la fachada, indicando materiales, colores, etc. En sus fachadas se respetarán minuciosamente los huecos existentes y se podrán practicar huecos iguales a los existentes, se utilizarán los mismos materiales o aquellos que guarden uniformidad con los utilizados en las plantas altas del edificio y mantengan homogeneidad con las mismas. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado o similar en fachada, así como cualquier elemento que desentoné con el carácter estético de los alzados de las plantas altas como por ejemplo: luces, vitrinas, rótulos, etc.

Rótulos

Los rótulos comerciales, sean luminosos o no, deberán diseñarse de forma integrada con la propia fachada del edificio, su ubicación será dentro de los límites de fachada del propio comercio y no podrán sobresalir de ella, aconsejándose que se realicen en hierro forjado, diseñado de manera que guarde discreción en relación al edificio (la suma de las dos dimensiones, alto y ancho, no superará los 150 cm.)

Se prohíbe todo tipo de rótulo en fachada planta alta, en fachada de galerías porticadas y en cubiertas.

Usos Autorizados

Todos los previstos en el P.G.O.U. salvo aquellos que no permitan mantener el edificio con sus características, como por ejemplo, si se instala un supermercado, no podrá practicarse acceso en la fachada a la plaza ya que está prohibido el tránsito de carritos de compra por la plaza.

En la galería no podrá ubicarse ningún tipo de elemento, rótulo comercial, sillas, luces, etc.

D) PLAZA

Queda prohibido el uso de rótulos comerciales, quiosco y cualquier tipo de elemento que perturbe la armonía estética y contemplación visual del conjunto. Por parte de la Corporación Municipal se estimará el oportuno permiso para la colocación de objetos que sirvan para darle vida a la plaza.

GRADO DE PROTECCION MINIMO

Comprende el siguiente listado de zonas:

- La manzana sita frente la Plaza Mayor de la Cala del Moral.
- Edificios que conforman la Plaza del Ayuntamiento.
- Edificios que conforman la Plaza de la Iglesia de Rincón de la Victoria.
- Casas Viejas desde comienzo Avda. de Málaga a plaza Mayor.

Los proyectos deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo del conjunto. El tipo de edificación será "**Mediterráneo**" y los materiales, balcones, herrajes, colores, etc., serán los tradicionales de la zona.

La corporación Municipal podrá ampliar cada año el listado de edificios, conjuntos y zonas a proteger.

NOTA: Las persianas de los balcones y ventanas de las fachadas de la Plaza Mayor de la Cala del Moral deberán ser de tipo enrollable popular de tablillas de cadena y en color blanco.

SECCION IV: ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

4.1.- Definición.

Comprende fundamentalmente las áreas ocupadas por urbanizaciones y diversas actuaciones limitando a la playa, la edificación como su nombre indica es unifamiliar cuyo espacio libre ajardinado constituye, elemento determinado de su morfología.

4.2.- Definición de subzonas.

Particulares:

- UAS-H que tendrá las particulares condiciones de ordenación en los siguientes parámetros:

Superficie.....	3.537 m ²
Ordenanza.....	Hotelera
Edificabilidad bruta.....	0,45 m ² t/m ² s
Parcela mínima.....	3.537 m ²
Altura máxima.....	PB+2

- UAS-R: Son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación.

Generales: Se establecen dos subzonas UAS-1 y UAS-2 en función fundamentalmente de la parcela mínima e intensidad de ocupación.

4.3.- Condiciones de la ordenación.

4.3.1.- Parcela mínima.

Sub-zona	Parcela mínimas (m ²)
UAS - 1	500
UAS - 2	600

NOTA: Exclusivamente en la subzonas UAS-1, serán admisibles las parcelas que existieren dentro del Suelo urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuere inferior a la mínima. No obstante, les será de aplicación el resto de los parámetros de esta ordenanza.

4.3.2.- Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima será para cada una de las subzonas:

Sub-zona	Ocupación (%)
UAS - 1	35
UAS - 2	30

4.3.3.- Edificabilidad neta.

La edificabilidad, sobre la superficie neta de la parcela será:

Sub-zona	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
UAS - 1	0,35
UAS - 2	0,30

4.3.4.- Disposición de la superficie edificable.

A) La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

B) No obstante sobre parcelas superiores a 4.000 m² podrán desarrollarse conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, tramitadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase al resultante de aplicar la condición de parcela mínima de las ordenanza UAS y se cumplan las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad de estas ordenanzas.

C) Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.

4.4.- Condiciones de la edificación.

4.4.1.- Separación a linderos públicos y privados.

Las separaciones de la edificación, tanto linderos públicos como privados será de 3 metros como mínimo. Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 25 % o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 3 metros de la rasante de dicha calle, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial.

Asimismo podrán adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las edificaciones en viviendas adosadas

4.4.2.- Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de alturas establecidos. Únicamente al sur de la antigua C.N-340 en El Cantal donde solo se permite P.B. Será aplicable en cuanto a altura máxima lo previsto en el párrafo final del punto 2.7 de la Sección II de esta Parte 4.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, a salvo de los criterios de edificación en ladera.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas.

El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda. En caso de cubierta plana, por encima

de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

4.4.3.- Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas la altura libre de cualquier planta no será inferior a 2.50 m.

4.4.4.- Ordenanza de Valla.

En solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2 m. de altura máxima.

En parcelas edificadas la valla se alinearán al vial y se ejecutará con elementos sólidos hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente.

En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas colindantes podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse la valla anteriormente dicha.

4.5.- Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

- Uso característico: unifamiliar aislada.

- Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

SECCION V: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

5.1.-Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con vivienda unifamiliar, con morfología agrupada y generalmente alineadas al vial al que dan frente.

5.2.- Definición de las subzonas.

Se establecen tres subzonas UAD-1, UAD-2 y UAD-3, diferenciadas por el tamaño de la parcela y sus condiciones de edificación. En ambas zonas en parcelas superiores a 1000 m² o 5 viviendas al tratarse de conjuntos, regirán condiciones especiales que más adelante se especifican. Se definen asimismo las subzonas UAD-1' y UAD-1" como variantes de la UAD-1, únicamente en Los Olivos, diferenciándose de ésta solamente en la edificabilidad.

Finalmente se establece la UAD-R, que se aplica a parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumento de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran

(para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación.

5.3.- Condiciones de la ordenación.

5.3.1.- Parcela mínima.

A) -.Superficie mínima admisible de parcela	
UAD – 1	90 m ²
UAD – 2	180 m ²
UAD - 3	180 m ² . Unidad mínima de actuación 1.000 m ² .

B) -.Fachada mínima admisible de parcela	
UAD - 1	5 m ²
UAD - 2	7 m ²
UAD - 3	7 m ² .

5.3.2 - Edificabilidad neta

UAD - 1	1,10 m ² t/m ² s
UAD – 1'	0,70 m ² t/m ² s
UAD – 1''	0,90 m ² t/m ² s
UAD - 2	0,75 m ² t/m ² s
UAD - 3	0,50 m ² t/m ² s aplicable sobre la totalidad de actuación

5.3.3 - Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para cada subzona	
UAD - 1	60%
UAD - 2	50%
UAD - 3	40%

5.4.- Condiciones de la edificación.

5.4.1.- Ordenanza de valla.

A) En solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máxima.

B) En parcelas edificadas las vallas se alinearán al vial y se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros. En las medianerías podrá realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse el cerramiento anteriormente dicho.

5.4.2.- Retranqueo de fachada.

La alineación de la fachada que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de la calle o calles lo siguiente:

UAD - 1	3 metros
UAD - 2	4 metros
UAD - 3	4 metros

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc.

A la superficie de la parcela resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio.

En terrenos con fuertes pendientes se atendrán a la norma de edificación en ladera.

5.4.3.- Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial será:

UAD - 1	15 metros
UAD - 2	20 metros
UAD - 3	20 metros

5.4.4.- Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de $PB + 1$ con un total de 7 metros de altura, medidos con los criterios establecidos. Será aplicable en cuanto a altura máxima lo previsto en el párrafo final del punto 2.7 de la Sección II de esta Parte 4.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas.

El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y además instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m. y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta.

En terrenos con pendiente superior al 25% será de aplicación la disposición 2.9 de la Sección II de esta Parte 4.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianas y con incapacidad portante para sostener un forjado.

5.4.5.-Separación a linderos privados.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos deberán separarse un mínimo de 3 metros de dicha linde. En cualquier otro caso será obligatorio formar medianería con dichos terrenos.

En lo que respecta al fondo de la parcela, la línea de fachada se separará del lindero:

UAD - 1	3 metros
UAD - 2	5 metros
UAD - 3	5 metros

5.5.- Edificación conjunta de parcelas.

En parcelas de más de 1.000 m² o conjuntos superiores a 5 viviendas se regirán por las siguientes condiciones:

- a) El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de cada una de las subzonas.
- b) Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.
- c) No se fija la profundidad máxima edificable.
- d) No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 60 mts. lineales.
- e) Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 6 metros.
- f) No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.
- g) En parcelas de más de 4.000 m² se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.
- h) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.
- i) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

5.6.- Cambio de adosada a ordenación abierta.

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a ordenación abierta 6 (OA-6) con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología en la sección VII, con las siguientes condiciones:

1º.- El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza de adosada correspondiente.

2º.- El parámetro de edificabilidad neta será el de la adosada correspondiente.

3º.- Los parámetros de ocupación, altura y separación a linderos serán los de la ordenanza OA-6.

5.7.- Condiciones de Uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

- Uso característico: unifamiliar aislada y adosada.
- Usos complementarios y compatibles: Serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas, comercial, hostelería (salvo salas de fiestas, discotecas, pub, bar con música y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo. Además se admiten los usos Hostelero, Alojamiento comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller industria de cerámica, Taller industria de tapicería y Fabricación de helados).

SECCION VI: ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.

6.1.- Definición y objetivos.

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la Ordenanza.

Asimismo se incluye en esta ordenanza tipologías que normalmente denominadas "tradicional popular" se asemejan a la anterior por el hecho principal de alinearse a vial y ocupar la totalidad de la parcela.

Con estos mismos criterios se agrupan aquí otro tipo de edificios más modernos pero que se caracterizan por ocupar la totalidad de la parcela alineándose al viario circundante.

Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha estructura teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, así mismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, fuere el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

6.2. Definición de las subzonas.

Se divide la zona abarcada por la presente ordenanza en siete subzonas.

Las dos primeras MC-1 y MC-2 son las ordenanzas de las zonas con vivienda tradicional de baja altura.

Las cuatro restantes MC-3, MC-4, MC-5 y MC-6 son las de mayor altura que normalmente se producen en los centros de La Cala y Rincón de la Victoria o alineadas a la antigua N-340.

Por último la MC-R son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación.

En las zonas en las que se propone desarrollo nuevo con esta tipología, se zonifica normalmente con las dos primeras.

6.3. Condiciones de la ordenación.

6.3.1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación Definitiva de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En el caso de las MC-3, MC-4, MC-5 y MC-6 la parcela mínima se fijará en 500 m² y será necesario el estudio de detalle en parcelas superiores a los 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

Se permitirán parcelas inferiores a 500 m² siempre y cuando estén encajadas entre dos edificaciones medianeras consolidadas y exista la imposibilidad de llegar a la parcela mínima permitida.

6.3.2.- Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle con Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Reparcelación cuyos ámbitos hubieren de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m² de techo/m² de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los estudios de Detalles necesarios en las parcelas superiores a las que se alude en el apartado anterior, ni para las unidades de ejecución en suelo urbano cuyo techo máximo se fija en sus fichas reguladoras.

6.3.3.- Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

A. En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 mts. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 mts.

B. Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 mts.

C. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 mts. desde la alineación del vial.

6.3.4.- Ocupación máxima de la parcela.

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, salvo el ático en las tipologías que así se determina.

La limitación a la ocupación la darán las normas de patios.

6.4.- Condiciones de la edificación.

6.4.1.- Altura máxima y número de plantas.

La altura reguladora viene en todos los casos prefijada de la siguiente manera:

MC - 1	PB + 1 + ÁTICO
MC - 2	PB + 2 + ÁTICO
MC - 3	PB + 3
MC - 4	PB + 3 + ÁTICO
MC - 5	PB + 4
MC - 6	PB + 4 + ÁTICO

6.4.2.- Altura libre de la Planta Baja.

Se fija una altura libre mínima de la Planta Baja de 3,50 mts. y en máximo de 5 mts.

6.4.3.- Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se determinará en función de lo especificado en punto 2.18.- de la sección I, parte 4^a de estas Disposiciones Urbanísticas:

-.Calles de anchura superior a 4 m.	0,30 m.
-.Calles de 4,00 a 8,00 m.	0,50 m.
-.Calles de 8,00 a 12,00 m.	0,75 m.
-.Calles de 12,00 a 16,00 m.	1,00 m.
-.Calles de 16,00 m. a 20 m.	1,25 m.
-.Calles de más de 20 m.	1,50 m.

b) En los viales de menos de 7 mts. de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 de diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

6.4.4. - Aquellas parcelas calificadas MC que conformen una manzana completa limitada en todos sus frentes por viales o espacios públicos previstos por el P.G.O.U. o posibilitados por planeamiento de desarrollo, donde además aparezcan restos arqueológicos dignos de protección y se posibilite su integración en la edificación según el Organismo Competente, podrán disponer de una planta más de altura sobre las permitidas por la ordenanza específica asignada a la parcela siempre que el subsuelo y la planta baja se cedan al Ayuntamiento para su destino a uso público en la proporción que estime dicha integración y para la puesta en valor de los hallazgos. La planta baja podrá tener en estos casos una altura máxima de 6 m. según los criterios de medición de altura establecidos en las ordenanzas del P.G.O.U., y el resto de plantas no superarán los 3 m. de altura entre caras superiores de forjado.

Serán de aplicación el resto de ordenanzas que afecten a la parcela a excepción de la exigencia de disposición de aparcamientos, quedando la misma condicionada en función de lo que resulte afectado por la integración del edificio.

Punto 6.4.5.- MC4 hotelera

Tipología edificatoria: H-4

Parcela mínima: 500 m²

Altura máxima: PB+4+átilco

Uso característico: Hotelero

6.5.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar, pudiendo ser unifamiliar en la MC-1.

- Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial,

educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

SECCION VII: ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA).

7.1.- Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

7.2.- Definición de las subzonas.

Se han definido seis subzonas atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica y de altura máxima: OA-1, OA-2, OA-3, OA-4, OA-5, OA-6, OA-9 y OA-H.

Además se define la subzona OA-R que son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación 7.3.- Condiciones de la ordenación.

7.3.- Condiciones de ordenación

7.3.1. Parcelación.

Atendiendo a las diferentes subzonas se considera parcela mínima:

OA-1	600 m ²
OA-2	800 m ²

OA-3	1000 m ²
OA-4	2000 m ²
OA-5	2000 m ²
OA-6	1000 m ²
OA-9	1000 m ²

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del P.G.O.U., podrán regirse por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

7.3.2. Edificabilidad neta.

Los índices de edificabilidad aplicados sobre parcela neta serán para las distintas subzonas los siguientes:

OA-1	1,25 m ² t/m ² s
OA-2	2 m ² t/m ² s
OA-3	2 m ² t/m ² s
OA-4	1 m ² t/m ² s
OA-5	1 m ² t/m ² s
OA-6	La que marque su ordenanza específica de adosada.
OA-9	2,5 m ² t/m ² s

7.3.3. Ocupación máxima de la parcela.

Para las diferentes subzonas el porcentaje de ocupación máxima será:

OA-1	65%
OA-2	65%
OA-3	40%
OA-4	45%
OA-5	40%
OA-6	40%
OA-9	Planta sótano: 75% Sobre rasante: 39%

7.4. Condiciones de la edificación.

7.4.1. Altura edificable.

La altura edificable máxima será para las diferentes subzonas la siguiente:

OA-1	PB + 2
OA-2	PB + 3
OA-3	PB + 4
OA-4	PB + 2 + ático
OA-5	PB + 3 + ático
OA-6	PB + 1 + ático
OA-9	PB+6+Ático (25,60 m)

7.4.2. Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio, salvo en la OA-9 en donde la separación a linderos serán los siguientes:

Linderos públicos:

Se permite la alineación a vial.

A zonas verdes públicas y parcelas de equipamiento público se establecen como mínimo 3 metros.

Linderos privados:

Se establece un mínimo de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7.4.3. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas, salvo en la OA-9 en donde la separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 1/2 de la altura del mayor, pudiendo adosarse las plantas bajas.

7.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hosteler (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

7.6. Ordenación abierta para uso hotelero (OA H)

Sus condiciones de ordenación serán iguales a la ordenanza OA.5 con limitación de alturas a PB + 3.

En el proyecto deberán incluirse dependencias comunes cerradas tales como salones y restaurantes de uso del hotel con un mínimo de 25% de la superficie total construida. Deberán presentar calificación hotelera, sin admitirse apart-hoteles ni cualquier otro tipo de viviendas turísticas. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

Dentro de las parcelas con ordenanza OA-9 los parámetros de altura, ocupación de parcela y separación entre edificaciones en caso de uso hotelero u otro tipo terciario serán los expuestos en los de residencial.

SECCION VIII: ZONA DE INDUSTRIA.

8.1.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación los polígonos específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias.

Así mismo esta calificación recoge las piezas del Suelo Urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

8.2.- Definición de subzonas.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.

- IND 1: "Industria en Suelo Residencial".

Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

- IND 2: "Industria escaparate".

Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.

- IND 3: "Industria pequeña y media".

Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m².

8.3.- Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria en Suelo Residencial".

8.3.1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m².
- Longitud mínima de fachadas: 10 m.

8.3.2.- Edificabilidad neta máxima.

- 1,5 m²t/m²s.

8.3.3.- Alineaciones.

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus propias necesidades de uso. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc., que garantice una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

8.3.4.- Ocupación máxima.

Planta Baja: 100%

Plantas Altas: 40%.

8.3.5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 8 metros.

8.3.6.- Altura libre de Plantas.

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m. como mínimo.

8.3.7.- Separaciones a linderos públicos y privados.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplirse las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

La separación a linderos privados será en estos casos de 3 mts. como mínimo.

8.3.8.- Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

- Uso industria. Exclusivamente en su categoría 1^a. Se admite en la 2^a categoría para edificio industrial exclusivo.

- Los definidos con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (excepto discotecas, salas de fiestas y similares) 13, 15, 16 y 17.

8.4.- Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria escaparate".

IND-2.

8.4.1.- La parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima al vial principal: 20 mts.

8.4.2.- Edificabilidad neta máxima.

1,16 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

8.4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 mts. y de 5 mts. con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 mts., salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

8.4.4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60%.

8.4.5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 10 mts.

8.4.6.- Altura libre de plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 mts.

8.4.7.- Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8.4.8.- Solo se admiten los usos de:

- Industria exclusivamente en sus 1^a y 2^a categoría.
- Los definidos con los números 2, 3, 4 (solo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 11, 13, 15, 16 y 17.

8.5.- Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria pequeña y media". (IND-3).

8.5.1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima fachada: 10 m.

8.5.2.- Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m².

8.5.3.- Edificabilidad neta máxima.

1,5 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

8.5.4.- Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 100%

Planta baja: 40%

8.5.5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 mts. Excepcionalmente podrá admitirse, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 mts.

8.5.6.- Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja, y en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrá una altura libre máxima de 3,50 mts.

8.5.7.- Separaciones a linderos privados y públicos.

Aquellos polígonos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por éstas.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 mts.

8.5.8.- Se admiten los usos siguientes.

- Uso de industria exclusivamente en sus 1^a, 2^a y 3^a categoría.
- Los definidos con los números 1 (exclusivamente a cada instalación industrial) 2, 3, 4 (solo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas...) 15 y 16.

SECCION IX: ZONA COMERCIAL.

SUBTIPO CO-1

9.1.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable.

Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

9.2.- Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

a) En Suelo Urbano.

Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial (CO) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- edificabilidad	1,2 m ² t/m ² s
- altura	P.B + 1 y 8 metros
- ocupación	70%

En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura.

b) En Suelo Urbanizable.

En este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

1. *Parcela mínima edificable.*

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m²
- Longitud mínima de fachada: 10 mts.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 mts. de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable programado, o zonas específicamente destinadas a ello.

2. *Edificabilidad máxima sobre parcela neta.*

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m²t/m²s.

3. *Ocupación máxima de parcela.*

Planta Baja: 100%

Plantas Altas: 50%.

4. *Altura máxima edificable.*

La altura máxima edificable será de 9 mts y dos plantas. Se admite una tercera planta retranqueada, 10 mts. de la alineación de fachada y altura de 3,50 mts. con ocupación máxima del 10% de la P.B. para uso de oficinas del propio centro comercial.

5. *Separación a linderos públicos y privados.*

En ambos casos será como mínimo de 6 mts.

SUBTIPO CO-2

Parcela mínima: 2.000 m².
Edificabilidad: 2,70 m²t/m²s.
Altura máxima: PB+2.
Ocupación máxima: 90%.
Condiciones de uso: Comercial.

Número de plazas de aparcamiento: 1 y 1/2 por cada 100 m² destinados a Comercial ocio.

SUBTIPO CO-R

son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación

SECCION X: ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (uso colectivo).

EQ-1

10.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación diversos usos complementarios procedentes fundamentalmente de antiguas ordenaciones sin un uso específico creadas como complemento a la vivienda que es necesario regular tanto en usos como en ordenanzas.

10.2. Condiciones de la ordenación.

10.2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m².

10.2.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- | | |
|--|--|
| - Deportivo | 0.5 m ² t/m ² s |
| - Educativo, cultural, religioso o sanitario | 1 m ² t/m ² s |
| - Hostelero y recreativo | 0.75 m ² t/m ² s |

10.2.3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- | | |
|-----------|-----|
| Deportivo | 20% |
| Otros | 80% |

10.3. Condiciones de la edificación.

10.3.1. Altura edificable.

En todos los casos la altura máxima edificable será de dos plantas (PB + 1) salvo aquel uso específico que solo se permita en Planta Baja.

10.3.2. Separación a linderos públicos y privados.

En suelo urbano las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán las mismas de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuvieran enclavadas.

En el resto de los casos será de tres como mínimo.

10.4 Condiciones de Uso.

Solo se admiten los siguientes usos: Deportivo, educativo, cultural, religioso, sanitario, recreativo y hostelero. Estos usos no pueden cambiarse y se atendrán a la sección VII, por lo que los usos concretos que en suelo urbano marca el Plan General no pueden cambiarse sin proceder a la modificación de elementos del Plan General.

EQ-2

- Parcela mínima: 500 m².
 - Ocupación máxima: 38%.
 - Edificabilidad neta: 0,58 m²/m².
 - Disposición de la superficie edificable:
 - d) La superficie total de techo edificable se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
 - e) Consideración sobre parcelas superiores a 4.000 m².
 - f) Será obligatorio construir 2 plazas de aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.
- Separación a linderos públicos y privados: 3 m.

Podrá adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante.

- Altura máxima y número de plantas: PB+1 / 7 m.
- Altura libre de plantas: 2,50 m.
- Ordenanza de valla: Alineación a vial con elem. Sólido de 1 m. y resto

Transp.

- Condiciones de uso:
 - Uso característico: equipamiento residencial – asistencial.
 - Usos complementarios y compatibles: no se consideran.

SECCIÓN X BIS.- ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

10 bis.1. Constituyen el uso equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan con el apartado siguiente.

Se trata fundamentalmente de sistemas locales de dominio público que se grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico.

El objetivo es la regulación de estos tanto en usos como en ordenanzas.

10 bis.2.

10 bis.2.1 Parcela mínima.

La parcela mínima en el caso de Equipamiento Escolar, no se fija, aunque se tendrá en cuenta la ORDEN DE 23 de enero de 2003 (o norma que la sustituya), por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia (a partir de ahora ORDEN 23/01/03).

La parcela mínima en el caso de cualquier otro uso para Equipamiento público será de 180 m²

10 bis.2.2. Edificabilidad máxima sobre la parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- Deportivo: 0,5 m²t/m²s
- Social-Asistencial: 2,0 m²t/m²s

NOTA: En el caso excepcional de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores edificabilidades, será posible una edificabilidad de 3,00 m²t/m²s

- Recreativo: 0,75 m²t/m²s

10 bis.2.3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- Escolar: ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya.
- Deportivo: 20%
- Otros: 100%

10 bis.3. Condiciones de la edificación

10 bis.3.1. Altura edificable.

En general la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB+2) con una altura máxima en metros de 12 metros, salvo el uso específico Escolar que se regulará según la ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya.

En casos excepcionales de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores alturas será posible una altura máxima de PB+3 (15,5 metros).

10 bis.3.2. Separación a linderos públicos y privados.

En suelo urbano las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuvieran enclavadas.

En el resto de los casos será de 1/3 H como mínimo.

10 bis 3.3. Separación mínima entre cuerpos de edificación.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

10 bis 4. Condiciones de Uso.

* Educativo.

* Social- Asistencial, con los siguientes usos pormenorizados:

- Religioso.
- Administrativo público.
- Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
- Mercados públicos.
- Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatros, Centro Cívico, Centro Cultural.
- Sanitario.
- Hospitalario.
- Cementerio.

* Recreativo.

* Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

NOTA: En el caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la anterior relación, se asimilarán según su similitud a uno de los usos generales (Educativo, Social-Asistencial, Recreativo o Deportivo).

SECCION XI: UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

Dentro del concepto de Unidad de Ejecución de la ley 8/90 de 25 de Julio el Plan General delimita como Unidades de Ejecución bolsas de suelo incrustadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización prevé en el primer cuatrienio del Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano de clasificación de suelo y su ordenación en el de calificación de suelo.

Determinaciones:

1.- El Plan General regula su desarrollo mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las Fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo procedente.

2.- Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.

b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad.

f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en su caso.

g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin Ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.

- Regulación de la ordenación y la edificación.

1.- Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado.

2.- Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y las disposiciones de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3.- Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación por permitírselo expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro de la Unidad una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada Ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es: de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la Ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha

Ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "Especificaciones de carácter general" de este Plan General.

- Edificabilidad y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos

Característicos Compatibles en el Sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos Complementarios de equipamiento público, que se entenderá

añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general se regulan en estas normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso Dominante del Sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

- Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Disposiciones así como las instrucciones y Pliegos que en ella se hace referencia.

SECCION XII: ZONA DE ORDENACIÓN HOTELERA.

12.1 ORDENACION HOTELERA (H-2)

12.1.1.- Definición y objetivos.

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la Ordenanza.

Asimismo se incluye en esta ordenanza tipologías que normalmente denominadas "tradicional popular". se asemejan a la anterior por el hecho principal de alinearse a vial y ocupar la totalidad de la parcela.

Con estos mismos criterios se agrupan aquí otro tipo de edificios más modernos pero que se caracterizan por ocupar la totalidad de la parcela alineándose al viario circundante.

Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha estructura teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, así mismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, fuere el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

12.1.2. Condiciones de la ordenación.

12.1.2.1. Parcelación.

La parcela mínima se fijará en 500 m² y será necesario el estudio de detalle en parcelas superiores a los 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

Se permitirán parcelas inferiores a 500 m² siempre y cuando estén encajadas entre dos edificaciones medianeras consolidadas y exista la imposibilidad de llegar a la parcela mínima permitida.

12.1.2.2.- Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle con Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Reparcelación cuyos ámbitos hubieren de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m² de techo/m² de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los estudios de Detalles necesarios en las parcelas

superiores a las que se alude en el apartado anterior, ni para las unidades de ejecución en suelo urbano cuyo techo máximo se fija en sus fichas reguladoras.

12.1.2.3.- Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

A. En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 mts. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 mts.

B. Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 mts.

C. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 mts. desde la alineación del vial.

12.1.2.4.- Ocupación máxima de la parcela.

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, salvo el ático en las tipologías que así se determina.

La limitación a la ocupación la darán las normas de patios.

12.1.3.- Condiciones de la edificación.

12.1.3.1.- Altura máxima y número de plantas.

H-2	PB + 4 + Atico
-----	----------------

12.3.2.- Altura libre de la Planta Baja.

Se fija una altura libre mínima de la Planta Baja de 3,50 mts. y en máximo de 5 mts.

12.1.3.3.- Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 mts.

b) En los viales de menos de 7 mts. de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 de diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

12.1.4.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Como uso predominante el Hotelero.
- Residencial, aparcamientos, oficinas, comercial, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo,

asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

12.2. ORDENACION HOTELERA (H-3)

PARAMETROS EDIFICATORIOS:

-Edificabilidad: 2 m²t/m²s.

Esta será la edificabilidad, salvo que la de la zona en que se enclave sea superior, en cuyo caso se adoptará esta incrementada en un 15%. En aquellos suelos en los que el techo máximo destinado a uso hotelero se haya definido prevalecerá esta cuantificación de la ficha al coeficiente de edificabilidad inicialmente indicado.

-Ocupación.

Será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de explicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:

Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza circundante.

En las parcelas de suelo urbano consolidado y de actuación directa deberá cumplirse el parámetro de altura a máxima de la ordenanza circundante, permitiendo, no obstante, un incremento de la misma en dos plantas, debiéndose tratar la última como ático retranqueado, ocupando una superficie igual o menor al 30% de la planta inmediatamente inferior, incluyendo escaleras, casetones de ascensor y elementos técnicos de las instalaciones.

En las parcelas de suelo urbano pero incluidas en una unidad de ejecución se autorizará una altura máxima de PB+3+ático retranqueado, lo que supone una altura máxima de 18 metros.

- Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgado por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

12.3 ORDENACIÓN HOTELERA UAS-H

Véase punto 4.2, Sección IV de esta Parte IV.

12.4 ORDENACIÓN HOTELERA MC4-Hotelera

Véase punto 6.4.5, Sección VI de esta Parte 4

12.5 ORDENACIÓN HOTELERA OA H

Véase punto 7.6, Sección VII de esta Parte 4.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

PARTE 5: REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

Sección I: CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE.

Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada incorporación al modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan. Vienen ordenados y divididos por sectores, que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación.

El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a) Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Sección II: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1^a Y 2^a ETAPAS.

1.1. Definición y ámbito.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable sectorizado los terrenos cuya urbanización se prevé en el programa de actuación.

Su delimitación, se expresa en el plano de clasificación del suelo y su ordenación se deja a sus propios planes parciales salvo la red viaria estructurante

que se grafía y resulta obligatoria, y el carácter indicativo de los equipamientos en el sentido expresado en la parte 1^a, sección VI de estas Disposiciones Urbanísticas.

1.2. Determinaciones.

1.- El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este título, las fichas reguladoras de los Sectores y en los planos correspondientes. Asimismo será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA.

2.- Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- c) Localización y trazado obligatorio de los sistemas de viario principal.
- d) Localización indicativa del equipamiento local.

Para poder modificar la ubicación de estos equipamientos deberá demostrarse una mejor concepción urbanística de la ordenación. En especial, cuando en el Plan general, el equipamiento correspondiente a un sector se situara contiguo a otro similar en un sector colindante, no podrá modificarse su ubicación sin una clara demostración en el marco del conjunto de los sectores afectados.

e) Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.

f) Fijación del aprovechamiento tipo de la totalidad del Suelo Programado, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.

1.3. Programación.

El Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrieniales en que ha de desarrollarse el Suelo urbanizable Sectorizado. En las Fichas del Suelo Urbanizable Sectorizado de las presentes Normas se especifica para cada Plan Parcial su inclusión en el primer o segundo cuatrienio. El criterio para la inclusión de los planes parciales en el primero o segundo cuatrienio, obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

Usos globales e intensidades.

Se prevén los usos globales siguientes:

- a) Desarrollo residencial de Intensidad Alta. (30 viv./ha.).
- b) Desarrollo residencial de Intensidad Media. (25 viv./ha).
- c) Desarrollo residencial de Intensidad Baja. (20 viv./ha).
- d) Desarrollo industrial comercial.

Regulación de la ordenación y la edificación.

1.- Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento sus condiciones de aprovechamiento, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

2.- Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimita los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrá aplicar en el Planeamiento Parcial toda gama de ordenanzas de la edificación reguladas en estas Normas. En el caso de suelo residencial no se podrá aplicar ninguna ordenanza con una altura superior a PB + 3, ni la ordenanza de Manzana Cerrada (MC) en terrenos con pendiente superior al 10%.

3.- A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables de los terrenos con pendiente superior al 75%.

1.6. Edificabilidades y usos. Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen a la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá sobre aquellas. La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Vialidad y aparcamiento.

1.- Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con las normas de urbanización contenidas en este documento.

2.- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en el artículo 17 de la LOUA, complementadas por los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- La red viaria general marcada en los planos de calificación del suelo resulta obligatoria.

4.- No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas cuyo diseño se entiende libre -peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso de atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa general de Urbanización" de estas Normas.

5.- Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

6.- Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de las mismas, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválido mínimo físico, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

PARTE 6: REGULACION DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

6.1.- Definición.

Se clasifica como Suelo urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos no contemplados en las previsiones del Programa, que el Plan declara aptos, en principio, para ser urbanizados y que podrá ser objeto de urbanización mediante la formulación de Planes de Sectorización, y en desarrollo de los mismos, en su caso, de Planes Parciales de ordenación.

6.2.- Sujeción al Plan General.

En la formación de los Planes de Sectorización deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones contempladas en este capítulo, como a las restantes determinaciones de este Plan sobre sistemas, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole y adaptarse a lo previsto en el artículo 12 de la LOUA.

6.3.- Determinaciones de carácter general sobre suelo urbanizable no sectorizado.

El Plan General prevé para el Suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

a) La delimitación afectada es la práctica totalidad de los terrenos al sur de la variante de Rincón de la Victoria no clasificados de urbano o urbanizable sectorizado u ordenado.

b) La delimitación de cada área se prevé en este Plan General, por lo que dicha delimitación implica la determinación de la magnitud de la actuación. Asimismo se delimitan y adscriben los sistemas generales de este tipo de suelo.

c) En el tipo de suelo de carácter residencial como uso dominante su intensidad será de 15 viv/ha y 0,20 m²t/m²s.

d) En el tipo de suelo de carácter industrial, su intensidad será de 0,40 m²t/m²s.

e) Se deberán contemplar previsiones de reservas para dotaciones, servicios y equipamientos que nunca serán menores a las señaladas en el artículo 17 de la LOUA complementadas por el Reglamento de Planeamiento.

f) El desarrollo de este suelo deberá garantizar la conexión viaria y de servicios con los sistemas generales existentes.

g) Se aplicarán las normas de urbanización de este documento.

h) El resto que prescriban o requieran el cumplimiento adecuado de las determinaciones de la LOUA o legislación que la desarrolle o sustituya.

6.4.- Cesión del aprovechamiento de la actuación.

El Plan general contempla la exigencia de cesión al Ayuntamiento del 10%, o porcentaje que en cada momento se estipule legalmente, del aprovechamiento medio resultante de cada actuación. Esta cesión que tiene el carácter de mínima podrá ser sustituida por otras mayores obligaciones, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases del concurso.

6.5.- Declaración de utilidad pública.

La aprobación de un Plan de Sectorización, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de actuación de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa en los términos previstos en la legislación urbanística.

6.6. - Limitaciones del Suelo Urbanizable no Sectorizado.

En tanto, no se aprueben Planes de Sectorización, los terrenos clasificados como Suelo urbanizable no Sectorizados estarán sujetos a limitaciones previstas en el art. 53 de la LOUA y demás que resulten de estas Normas.

6.7. - Conservación de la obra de urbanización y dotaciones.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de un Plan de Sectorización quedarán sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y a mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a cuyo efecto se integrarán en una entidad de conservación.

Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

PARTE 7: REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

7.1. - Definición.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajísticos, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, el Plan General clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo.

Asimismo se delimitan dos zonas protegidas en función del estudio realizado y con las limitaciones que se determinan.

7.2. - Limitaciones, aplicables a todo el suelo no urbanizable.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas del Plan General y a las limitaciones que con carácter general señala el artículo 52 de la LOUA.

7.2.1. - Construcciones autorizadas.

En esta categoría de suelo solo se podrán realizar las construcciones, obras o instalaciones que resulten permitidas por la LOUA en el artículo 52 de la LOUA, autorizándose las previstas en su apartado B), siempre que se ajusten a las prescripciones y determinaciones, en su caso, exigidas por las legislaciones y planeamientos territoriales y sectoriales, especialmente medioambientales.

7.2.2. - Adaptación de las edificaciones al ambiente.

Las construcciones autorizadas en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o a la perspectiva propia del mismo.

7.2.3. - Parcelación.

Con arreglo al art. 68.2 de la LOUA se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo. Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejado en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre la misma si su dimensión pudiera dar lugar a la formación de núcleos de población de acuerdo con lo especificado en las presentes Normas.

7.2.4. - Protección del terreno.

En todo el suelo no urbanizable con pendientes superiores al 10%, deberá tenderse a dejar de cultivar y de remover la tierra con labores de cada año dejando crecer el matorral para regenerarlo y evitar la erosión.

En cualquier caso podrán permitirse movimientos de tierras siempre que se justifique una mejora en el perfil de los terrenos que evite la erosión, una protección de los taludes si se rompe el perfil de las laderas y se repuebla y reforesta el terreno preferentemente con encinas.

7.2.5. - Núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, se consideran núcleos de población los lugares donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares que cuenten con accesos señalizados exclusivos, con nuevas vías de tránsito rodado interior.

b) Lugares en los que existan realizadas conducciones de agua potable, alcantarillado y electrificación con acometidas individuales por parcelas y con captación y transformación común a todas ellas, que no estén previstas en Plan o Proyecto alguno.

c) Lugares en los que existan edificaciones sociales, deportivas, de ocio y recreo para uso de los propietarios de posible parcelación en contradicción con las determinaciones de este Plan.

d) Lugares próximos a núcleos de población, donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal, y no estén amparados en Plan de Ordenación o Proyecto de Urbanización.

e) Con carácter general, se considerará núcleo de población cuando en un círculo de superficie igual a tres hectáreas, centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes, haya más de cuatro viviendas.

2. En atención a ello, no podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar, cuando por aplicación del punto anterior, en el lugar donde se solicita licencia, concurren una o más de las circunstancias descritas.

7.2.6. - Condiciones de edificación.

1º. Tipología de la edificación: edificación aislada.

2º. Parcela mínima: 25.000 m²

3º. Distancia mínima entre edificaciones: 150 mts.

4º. Distancia mínima a linderos: 10 mts.

5º. Altura máxima: 7 mts.

6º. Máxima ocupación de suelo en el uso recreativo, incluido su zona de aparcamiento, será un 1/25 de la superficie de la parcela.

7.2.7. - Condiciones de uso.

Respetando las condiciones establecidas en el artículo procedente se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda familiar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.1.B).
- Los usos agrícolas del suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado 7.2.4. -
- Los usos complementarios entendiendo por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal.
- Se admiten además usos recreativos en la modalidad de ventas e instalaciones análogas, exclusivamente.

7.3. - Limitaciones en el suelo urbanizable protegido.

En este tipo de suelo rigen las mismas limitaciones que en el suelo no urbanizable simple con las siguientes correcciones en lo que se refiere a los apartados 2.4 y 2.6 del número anterior.

7.3.1. - Protección del terreno.

En el suelo no urbanizable protegido no se permiten cultivos con pendientes superiores al 10%, dejando crecer el matorral y repoblando con encinas.

En todo caso podrán permitirse movimientos de tierras siempre que se justifique una mejora en el perfil de los terrenos que evite la erosión y una protección total de los taludes si se rompe el perfil de las laderas.

7.3.2. - Condiciones de la edificación.

En los suelos no urbanizables protegidos se prohíbe expresamente la posibilidad de usos y construcciones residenciales.

7.4. - Limitaciones en el suelo no urbanizable de protección paisajística.

En este tipo de suelo no puede realizarse ningún tipo de obra o cultivo que no sea la repoblación preferentemente con encinas.

7.5. - Regulación de Caminos.

A) Definición.

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

B) Licencia.

1. De conformidad con el art. 27 de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal.

2. Con la solicitud de licencia se acompañará los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio de una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

PARTE 8: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Sección I: EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Los edificios e instalaciones construidos previamente a la aprobación del presente Plan General que no sean conformes con el mismo son calificados como Fuera de Ordenación.

Los edificios e instalaciones que no sean conformes con la ordenación, la calificación o los Usos del Suelo que este Plan determina, quedan sujetos al régimen transitorio definido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos del suelo que el presente Plan determina, no fuesen conformes con las Normas Reguladoras de la edificación en la zona o subzona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas dirigidas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias, cuando no está programada su expropiación ni sea esta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan siempre que:

- a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

Sección II: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO.

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones.

Sección III: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO

URBANO INCLUIDOS EN UNIDAD DE EJECUCION.

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, incluidos no obstante en una Unidad de Ejecución estarán sujetos a las mismas reglas de la disposición transitoria segunda, y además a los siguientes:

1. Deberán formular y tramitar un Plan Especial de Reforma Interior o un Estudio de Detalle, según los casos, donde se incorporen las determinaciones del Plan General y las del Plan Parcial que no sufran modificación, si así se indica en su Ficha reguladora según estas Disposiciones.

2. Si como consecuencia de la nueva Ordenación se alterase la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento anterior, se procederá a la ejecución de la Unidad de Ejecución mediante un nuevo sistema de actuación o por la modificación y actualización del ya existente, según los casos.

SECCION IV: PARCELAS EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Las parcelas de Suelo Urbano adquiridas por escritura pública o registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuera inferior a la establecida como mínima en la Ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

PARTE 9: DISPOSICIONES ADICIONALES.

SECCION I: RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Las reservas de terrenos equivalentes en cada área o sector con uso residencial serán al menos del 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Quedarán eximidos de dicha obligación:

- Las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con instrumento de planeamiento que las desarrolle aprobado definitivamente.
- Las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU, mientras esté vigente y no caducado expresamente el procedimiento, y se concluya con la aprobación definitiva.
- Los sectores de Suelo Urbanizable que cuenten con instrumento de planeamiento que los desarrolle aprobado definitivamente.
- Los sectores de Suelo Urbanizable sectorizado que cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, mientras esté vigente y no caducado expresamente el procedimiento, y se concluya con la aprobación definitiva.

SECCION II: ÁREAS Y SECTORES EXCLUIDOS DE RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA POR TENER APROBADO INICIALMENTE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE LOS DESARROLLA QUE NO CULMINEN CON APROBACIÓN DEFINITIVA DICHO PROCEDIMIENTO.

Si las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU y los sectores de Suelo Urbanizable sectorizado que, asimismo, cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, y en virtud de ello han quedado inicialmente eximidas de la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al

menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no terminasen el procedimiento con acuerdo de aprobación definitiva, automáticamente, al día siguiente de la resolución que se adopte y ponga fin al mismo (de caducidad o de no aprobación definitiva) dejarán de gozar de la exención que disfrutaban y tendrán la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y tendrá la obligación de cumplimiento del artículo 17 de la LOUA en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado.

Sección III. MOMENTO DEL INICIO DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU.

A los efectos previstos en el párrafo segundo del apartado b) del nº 2 del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, a fin de dar seguridad jurídica y transparencia y para conocimiento general de la fecha en que se inicia el trámite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU municipal de Rincón de la Victoria, está será la de publicación de la información pública del documento de adaptación parcial requerida en el artículo 7.2 del mencionado Decreto 11/2008, en el Boletín Oficial de la Provincia.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

ANEXO I

**FICHAS REGULADORAS
UNIDADES DE EJECUCION**

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN C - 6

- Superficie total de suelo: 20.640 m²

- Superficie edificable de suelo: 14.920 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 1.140 m²

equipamientos: 1.000 m²

viales: 3.580 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAS-1			

- Techo máximo edificable: 5.572 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN C - 7

- Superficie total de suelo: 1.140 m²

- Superficie edificable de suelo: 1.120 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos:

viales: 320 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 3.920 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN C - 10

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR C-1, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 31-02-2000, BOP de 08-05-2.000.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN C - 11

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR C-2, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 31-02-2000, BOP de 08-05-2.000.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 1

- Superficie total de suelo: 122.131 m²

- Superficie edificable de suelo: 90.325 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 15.243 m²

 equipamientos:

 viales: 16.563 m²

- Ordenanza de aplicación:

 UAD-1, UAS-1, UAD-1' y UAD-1"

- Techo máximo edificable: 50.736 m²t

- Otros Compromisos:

 * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

 * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

 * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

 * Así mismo en esta unidad de ejecución se estará a los compromisos asumidos en el convenio respectivo. Dichos convenios se incorporan al P.G.O.U. como anexo:

 · Presentará proyecto de dotación de infraestructuras, de la totalidad de la unidad.

 · Al existir plano de convenio con el reparto de edificabilidad por parcelas no es necesario presentar Estudio de detalle de la totalidad.

 · Cederá los viales, zonas verdes y terrenos para el Patrimonio Municipal fijados en el convenio y urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes.

 · Cederá unas parcelas de terreno de superficie aproximada de 3.553 m², calificadas como edificación adosada, que será destinada a viviendas sociales.

 * Cederá el 10% del aprovechamiento medio de cada una de las parcelas que componen la unidad antes de la concesión de la licencia.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R-3A

- Superficie total de suelo: 10.620 m²

- Superficie edificable de suelo: 8.533,2 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 1.062 m²

equipamientos:

· docente: 600 m²

· SIPS: 424,80 m²

viales:

- Número de viviendas: 46

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
-----------	-----------------	------------------	---------------

OA-1		6.000 m ² t	
------	--	------------------------	--

H-3		7.500 m ² t	
-----	--	------------------------	--

- Techo máximo edificable: 14.053,50 m²t (553,50 m² son de aprovechamiento Municipal)

- Otros Compromisos:

* El proyecto de de obras de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotara la unidad de ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la normativa del P.G.O.U.

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio (Sobre el aumento de aprovechamiento que contempla la Modificación Puntual de Elementos Exp.Nº.-23 de 5.535 m²t).

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un PERI, que fue aprobado inicialmente el 12-04-07. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 6

- Superficie total de suelo: 22.560 m²
- Superficie edificable de suelo: 3.000 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 14.240 m²
 - equipamientos:
 - viales: 5.320 m²
- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
CO			
- Techo máximo edificable: 4.520 m²
- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
 - * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 11

- Superficie total de suelo: 10.320 m²

- Superficie edificable de suelo: 6.960 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.720 m²

 equipamientos:

 viales: 1.640 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-3			

- Techo máximo edificable: 3.480 m²

- Otros Compromisos:

 * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

 * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

 * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

 * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

 * Según convenio cederá 200 m² de local comercial en planta Baja.

 * Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R – 14. Polígono 1

- Superficie total de suelo: 70.000 m²

- Superficie edificable de suelo: 32.429 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 32.159 m²

 equipamientos:

 viales: 6.022 m²

- Ordenanza de aplicación: OA-9

- Techo máximo edificable: 38.350 m²t

- Otros Compromisos:

 * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

 * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

 * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

 * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 14-3-2.005, BOP 31-5-05) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R – 14. Polígono 2

- Superficie total de suelo: 39.866 m²
- Superficie edificable de suelo: 17.571 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 17.841 m²
 - equipamientos:
 - viales: 4.454 m²
- Ordenanza de aplicación: OA-9
- Techo máximo edificable: 21.650 m²t
- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
 - * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un ED, que fue aprobado inicialmente el 19-05-2008. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 15

- Superficie total de suelo: 3.360 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.600 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos:

viales: 760 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-3			

- Techo máximo edificable: 5.850 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en trámite un ED, que fue aprobado inicialmente el 5-06-2008. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 16

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR R-1, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 01-10-2.002, BOP de fecha 01-03-2.004.

**SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN R-17**

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR R-2, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 27-02-2.006, BOP de fecha 05-06-2006.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 18

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR R-5, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 13-12-2.001, BOP de fecha 14-01-2002.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN R - 19

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR R-6, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 28-01-2.003, BOP de fecha 09-08-2004.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-1

- Superficie total de suelo: 55.125 m²

- Superficie edificable de suelo: 32.095 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 15.280 m²

equipamientos: 3.000 m²

viales: 4.750 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
IND-3			

- Techo máximo edificable: 32.000 m²

- Otros Compromisos:

* Al tratarse de una zona en la que existen industrias dispersas se desarrollará mediante Plan Especial de iniciativa municipal.

* Se cederán zonas verdes y viales y se gestionará por el sistema de cooperación.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-2

- Superficie total de suelo: 110.450 m²

- Superficie edificable de suelo: 34.760 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 65.950 m²

equipamientos: 2.420 m²

viales: 7.350 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2	6.660m ²	4.995 m ² t	
OA-1	28.100 m ²	17.955 m ² t	

- Techo máximo edificable: 22.950 m²t

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Así mismo en esta unidad de ejecución se estará a los compromisos asumidos en el convenio respectivo. Dichos convenios se incorporan al P.G.O.U. como anexo:

· Incluirá en Proyecto dotación de Infraestructura la mejora general con los estándares de urbanización del Plan General del total de la Urbanización Lo Cea.

· Participará en la realización del Saneamiento Integral.

· Se estará a los plazos marcados en el convenio.

· Cederá al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y dentro de la parcela nº 293, una superficie de 150m² y una servidumbre de 1 m. de calle de servicio a todo lo largo de la misma, iniciada desde calle Valencia hasta su fondo.

· DISCREPANCIAS DE SUPERFICIE CON CONVENIO: En cualquier caso, en cuanto a la medición real de las superficies de cada uso se estará al topográfico resultante del estudio de detalle con los límites marcados en este Plan General, no pudiendo variarse los aprovechamientos totales de esta ficha ni los límites entre las diversas zonas de los planos del Plan General.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 30-9-1994, BO 31-11-1994) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-12

- Superficie total de suelo: 6.040 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.840 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.400 m²

 equipamientos:

 viales: 1.800 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-1			

- Techo máximo edificable: 5.325 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 31-3-2.006, BOP 24-5-06) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-14

- Superficie total de suelo: 6.720 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.480 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.600 m²

 equipamientos:

 viales: 1.640 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-1			

- Techo máximo edificable: 6.525 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 31-3-2.006, BOP 6-6-06) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-16-1-A.1

- Superficie total de suelo: 1.834 m²

- Superficie edificable de suelo: 514 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 55 m²

equipamientos:

viales: 1.265 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 1.588 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: - 30.316 €

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 11-1-2.007, BOP 22-1-07) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-16-1-A.2

- Superficie total de suelo: 3.430 m²

- Superficie edificable de suelo: 736 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 610 m²

 equipamientos:

 viales: 2.084 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 2.970 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: - 63.636 €

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 30-3-2.007, BOP 11-5-07) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-16-1-A.3

- Superficie total de suelo: 4.768 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.420 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.293 m²

 equipamientos:

 viales: 1.055 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 4.129 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: + 23.135 €

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un ED, que fue aprobado inicialmente el 14-03-08. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-16-1-A.4

- Superficie total de suelo: 4.956 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.525 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 1.358 m²

equipamientos:

viales: 1.073 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 4.291 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: + 25.110 €

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un ED, que fue aprobado inicialmente el 14-03-08. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-16-1-A.5

- Superficie total de suelo: 7.571 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.991 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.949 m²

 equipamientos:

 viales: 1.631 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 6.556 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: + 45.707 €

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-16-1-C

- Superficie total de suelo: 17.112 m²

- Superficie edificable de suelo: 8.817 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 4.400 m²

 equipamientos:

 viales: 3.895 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 14.817 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-18

- Superficie total de suelo: 20.160 m²

- Superficie edificable de suelo: 8.760 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos: 4.800 m²

viales: 6.600 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 15.330 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en trámite un ED, que fue aprobado inicialmente el 4-04-08. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-21

- Superficie total de suelo: 4.520 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.090 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 800 m²

 equipamientos:

 viales: 630 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-1			

- Techo máximo edificable: 3.400 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 26-12-02, BOP 22-01-03) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-26

- Superficie total de suelo: 1.000 m²

- Superficie edificable de suelo: 700 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos:

viales: 300 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAS-2			

- Techo máximo edificable: 210 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-27

- Superficie total de suelo: 16.200 m²

- Superficie edificable de suelo: 8.680 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 1.200 m²

equipamientos: 880 m²

viales: 5.440 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
-----------	-----------------	------------------	---------------

UAS-1	6.635 m ²	2.323 m ²	
-------	----------------------	----------------------	--

UAD-2	2.045 m ²	1.534 m ²	
-------	----------------------	----------------------	--

- Techo máximo edificable: 3.857 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 26-06-2.007, BOP 10-4-07) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-28

- Superficie total de suelo: 6.718 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.360 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos: 1.362 m²

viales: 2.996 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2			

- Techo máximo edificable: 1.770 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-29

- Superficie total de suelo: 9.280 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.760 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos: 3.360 m²

viales: 2.160 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2			

- Techo máximo edificable: 2.820 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un ED, que fue aprobado inicialmente el 28-05-08. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-32

- Superficie total de suelo: 13.400 m²

- Superficie edificable de suelo: 7.240 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos: 4.000 m²

viales: 2.160 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAS-2			

- Techo máximo edificable: 2.172 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-33A

- Superficie total de suelo: 1.665, 05 m²

- Superficie edificable de suelo: 809,05 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 310 m²

 equipamientos:

 viales: 546 m²

- Ordenanza de aplicación:

 Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones

 OA-1

- Techo máximo edificable: 1.145 m²

- Otros Compromisos:

 * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

 * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

 * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

 * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

 * Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-33B

- Superficie total de suelo: 4.144,95 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.387,95 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.016 m²

 equipamientos:

 viales: 741 m²

- Ordenanza de aplicación:

 Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones

 OA-1

- Techo máximo edificable: 2.852 m²

- Otros Compromisos:

 * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

 * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

 * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

 * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

 * Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-35

- Superficie total de suelo: 3.760 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.120 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 720 m²

 equipamientos:

 viales: 920 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAS-2			

- Techo máximo edificable: 636 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-36

- Superficie total de suelo: 4.640 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.160 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 920 m²

 equipamientos:

 viales: 560 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAS-2			

- Techo máximo edificable: 948 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-39

- Superficie total de suelo: 21.440 m²

- Superficie edificable de suelo: 12.520 m²

- Cesiones:

zonas verdes:

equipamientos: 2.000 m²

viales: 6.920 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAS-2			

- Techo máximo edificable: 4.356 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-41

- Superficie total de suelo: 4.280 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.560 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 720 m²

 equipamientos:

 viales: 1.000 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2			

- Techo máximo edificable: 1.920 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un ED, que fue aprobado inicialmente el 28-05-08. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-42

- Superficie total de suelo: 2.900 m²

- Superficie edificable de suelo: 1.600 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 480 m²

 equipamientos:

 viales: 820 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2			

- Techo máximo edificable: 1.200 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un ED, que fue aprobado inicialmente el 28-05-08. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-43

- Superficie total de suelo: 10.840 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.800 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.420 m²

 equipamientos: 1.000 m²

 viales: 4.620 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2			

- Techo máximo edificable: 3.600 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-44

- Superficie total de suelo: 6.520 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.880 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 2.160 m²

 equipamientos: 3.880 m²

 viales: 480 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
DP			

- Techo máximo edificable: 1.940 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-45

- Superficie total de suelo: 27.200 m²

- Superficie edificable de suelo: 16.700 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 3.000 m²

equipamientos: 2.500 m²

viales: 5.000 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
OA-H			

- Techo máximo edificable: 19.200 m²

- Otros Compromisos:

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 48

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-1, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 31-03-1.997, BOP de fecha 21-05-1.997.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 49

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-2, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 23-09-2.003, BOP de fecha 07-11-2.003.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 50

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-3, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 26-07-2.001, BOP de fecha 07-05-2.002.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 51

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-5, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 12-04-2.002, BOP de fecha 16-05-2.002.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 52

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-6, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 30-05-2005, BOP de fecha 31-10-2.005.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 53

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-8, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 04-02-2002, BOP de fecha 22-02-2.002.

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN TB - 54

Proviene del Sector de Suelo Urbanizable UR TB-10, habiendo sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, por lo que reúne la circunstancia prevista en el artículo 45.1.c) de la LOUA para ser considerado urbano.

Serán de aplicación la normativa, las condiciones y las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolló el Sector del que proviene que fue aprobado definitivamente el 31-01-2.005, BOP de fecha 02-06-2.005.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN B-1

- Superficie total de suelo: 9.320 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.280 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 7.040 m²

 equipamientos:

 viales:

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
-----------	-----------------	------------------	---------------

UAD-1	1.200 m ²	1.320 m ² t	
-------	----------------------	------------------------	--

MC-1	1.080 m ²	2.700 m ² t	
------	----------------------	------------------------	--

- Techo máximo edificable: 4.020 m²t

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 31-02-2.000, BOP 08-05-2000) y estar en ejecución.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN B-2

- Superficie total de suelo: 4.440 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.280 m²

- Cesiones:

 zonas verdes: 1.400 m²

 equipamientos:

 viales: 760 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-1			

- Techo máximo edificable: 4.560 m²

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener la ordenación pormenorizada por tener aprobado el planeamiento de desarrollo (aprobación definitiva ED el 14-03-2.005, BOP 13-4-2005) y estar en ejecución.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

ANEXO II

**FICHAS REGULADORAS
ACTUACIONES AISLADAS**

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (C-0)

- Superficie total del suelo: 210 m² + 38,69 m² + 16 m²
- Áreas libres: 16 m²
- Equipamientos:
- Viales: 38,69 m². Ensanche calle Edelmira Castillo.
- Ordenanza de aplicación: MC-4
- Sistemas de gestión: Compensación.
 - Se cederán los terrenos afectados por vial y espacio libre
 - Se realizará a costa del promotor la demolición completa de la construcción afectada, se la adecuará a vial, se encintará, se ejecutarán las aceras y la pavimentación y se acondicionará la zona de espacios libres públicos.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (C-1)

- Superficie total del suelo: 1.640 m²
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: 1.640 m². Aparcamiento en el Paseo Marítimo de La Cala.
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (C-2)

- Superficie total del suelo: 6.720 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos: 3.360 m² en el Paseo Marítimo de La Cala.
- Viales: 3.360 m² Aparcamiento en el Paseo Marítimo de La Cala.
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-1)

- Superficie total del suelo: 3.640 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: 3.640 m² un acceso al Puerto.
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-2)

- Superficie total del suelo: 9.040 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos: Feria 9.040 m².
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-3)

- Superficie total del suelo: 680 m².
- Zonas verdes: Zona peatonal comunicando antigua CN-340 y paseo marítimo 680 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-4)

- Superficie total del suelo: 1.760 m².
- Zonas verdes: 1.360 m² ajardinamiento bordes de calle.
- Equipamientos:
- Viales: 400 m² apertura de calle Rincón.
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-5)

- Superficie total del suelo: 80 m².
- Zonas verdes: Para el Paseo Marítimo de rincón de la Victoria 80 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-6)

- Superficie total del suelo: 360 m².
- Zonas verdes: Zona peatonal comunicando la antigua CN-340 y el paseo marítimo 360 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (R-7)

- Superficie total del suelo: 1.217,46 m².
- Zonas verdes: Zona peatonal comunicando la antigua CN-340 y el paseo marítimo 1.217,46 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-1)

- Superficie total del suelo: 1.660 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Vía de penetración hacia el norte en el arroyo Granadillas 1.660 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-2)

- Superficie total del suelo: 160 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 160 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-3)

- Superficie total del suelo: 520 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 520 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-4)

- Superficie total del suelo: 440 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 440 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-5)

- Superficie total del suelo: 360 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 360 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-6)

- Superficie total del suelo: 1.720 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 1.720 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-7)

- Superficie total del suelo: 800 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 800 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-8)

- Superficie total del suelo: 3.600 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Apertura de calle en suelo urbano para comunicar viales de suelo urbanizable 3.600 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-9)

- Superficie total del suelo: 200 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino viejo de Vélez 200 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-10)

- Superficie total del suelo: 1.440 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación carretera de Macharaviaya 1.440 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-11)

- Superficie total del suelo: 160 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 160 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-12)

- Superficie total del suelo: 240 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 240 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-13)

- Superficie total del suelo: 120 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 120 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-14)

- Superficie total del suelo: 120 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Regulación de vía interior 120 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-15)

- Superficie total del suelo: 880 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino Viejo de Vélez 880 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-16)

- Superficie total del suelo: 1.240 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y mejora de la comunicación viaria entre la antigua CN-340 y el Camino Viejo de Vélez en zona verde privada 1.240 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-17)

- Superficie total del suelo: 800 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Ampliación y recuperación de Camino viejo de Vélez 800 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-18)

- Superficie total del suelo: 1.610 m²
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Creación de plaza en la antigua CN-340 1.610 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-19)

- Superficie total del suelo: 1.760 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 1.760 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-20)

- Superficie total del suelo: 1.400 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 1.400 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-21)

- Superficie total del suelo: 180 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo en torre de Benagalbón 180 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-22)

- Superficie total del suelo: 280 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 280 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-23)

- Superficie total del suelo: 760 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 760 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-24)

- Superficie total del suelo: 520 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 520 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-25)

- Superficie total del suelo: 160 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en torre de Benagalbón 160 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-26)

- Superficie total del suelo: 480 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 480 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-27)

- Superficie total del suelo: 460 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 460 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-28)

- Superficie total del suelo: 680 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 680 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-29)

- Superficie total del suelo: 880 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 880 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-30)

- Superficie total del suelo: 640 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 640 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-31)

- Superficie total del suelo: 200 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 200 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-32)

- Superficie total del suelo: 640 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 640 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-33)

- Superficie total del suelo: 800 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales: Regulación alineaciones en antigua CN-340 800 m².
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-34)

- Superficie total del suelo: 1.240 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 1.240 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-35)

- Superficie total del suelo: 960 m².
- Zonas verdes: Ampliación y mejora de accesibilidad peatonal entre la antigua CN-340 y el paseo marítimo 960 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-36)

- Superficie total del suelo: 560 m²
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 560 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-37)

- Superficie total del suelo: 280 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 280 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-38)

- Superficie total del suelo: 1.760 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 1.760 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-39)

- Superficie total del suelo:
- Zonas verdes:
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-40)

- Superficie total del suelo: 680 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 680 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-41)

- Superficie total del suelo: 960 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 960 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (TB-42)

- Superficie total del suelo: 920 m².
- Zonas verdes: Ejecución de un Paseo Marítimo peatonal en Torre de Benagalbón 920 m².
- Equipamientos:
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (B-1)

- Superficie total del suelo: 1.575 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos: 1.575 m². Realización piscina municipal.
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS: (B-2)

- Superficie total del suelo: 2.750 m².
- Zonas verdes:
- Equipamientos: 2.750 m². Ampliación del Cementerio Municipal.
- Viales:
- Sistemas de gestión: Expropiación.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

ANEXO III

**FICHAS REGULADORAS
SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR: TB-11

POLÍGONO			
	P1	P2	
Superficie suelo urbanizable	664.200 m ²	350.440 m ²	313.760 m ²
Edificabilidad	0,33 m ² t/m ² s	0,33 m ² t/m ² s	0,33 m ² t/m ² s
Densidad de viviendas	30 viv/ha	30 viv/ha	30 viv/ha
Techo máximo edificable residencial	219.186 m ²	115.645 m ² t	103.541 m ² t
Techo máximo edificable dotacional privado		20.000 m ² t	
Exceso de aprovechamiento	59.778 m ²		
Sistemas generales adscritos	131.080 m ²	69.159 m ²	61.921 m ²

- Otros compromisos:

Por convenio cederá el 15% del Aprovechamiento Medio.

DESARROLLO DEL SECTOR	POLÍGONO I		POLÍGONO II	
	U.E. I	U.E. II	U.E. III	U.E. IV
Superficie total de suelo:	251.000 m ²	9.440 m ²	2173.760m ²	140.000m ²
Nº máximo viviendas:	756 vdas	299 vdas.	523 vdas.	422 vdas.
Techo máximo edificable residencial:	82.830 m ² t	32.815 m ²	57.341 m ²	46.200m ²
Techo máximo edificable dotacional: (Público)	30.000 m ² t			
Techo máximo edificable dotacional: (Privado)	20.000 m ² t			
Sistemas generales adscritos:	49.535 m ²	19.624 m ²	34.292 m ²	27.629 m ²
Sistema de Actuación:	Comp.	Comp.	Comp.	Coop.
Ordenanza de aplicación:	UAS-UAD-OA			

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener aprobado el Plan Parcial de Ordenación previamente al 20 de enero de 2.007 (aprobación definitiva PPO el 8-3-2004, BOP de 08-03-2004).

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

ANEXO IV

**FICHAS REGULADORAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: C-3

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 371.257,37 m²
 - Edificabilidad: 0,26 m²t/m²s
 - Densidad de viviendas: 20 viv/ha
 - Techo máximo edificable: 96.526 m²t
 - Exceso de aprovechamiento:
 - Sistemas generales que se adjudican:
- Otros compromisos:

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un PPO, que fue aprobado inicialmente el 2-08-2006. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: C-4

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 295.113 m²
 - Edificabilidad: 0,26 m²t/m²s
 - Densidad de viviendas: 20 viv/ha
 - Techo máximo edificable: 76.729 m²t
 - Exceso de aprovechamiento:
 - Sistemas generales que se adjudican:
- Otros compromisos:

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un PPO, que fue aprobado inicialmente el 19-01-07. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: R-3

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 73.553 m²
- Edificabilidad: 0,30 m²t/m²s
- Densidad de viviendas: 25 viv/ha
- Techo máximo edificable: 22.066 m²t
- Exceso de aprovechamiento: 3.050 m²t
- Sistemas generales que se adjudican: 11.731 m²

P/SGUR-3

- Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un PPO, que fue aprobado inicialmente el 30-03-06. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: R-4

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 28.767 m²

- Edificabilidad: 0,30 m²t/m²s

- Densidad de viviendas: 25 viv/ha

- Techo máximo edificable: 8.630 m²t

- Exceso de aprovechamiento: 1.207 m²t

- Sistemas generales que se adjudican: 4.643 m²

P/SGUR-3

- Otros compromisos:

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: TB-1A

ETAPA 1^a

- Superficie total de suelo: 17.933 m²
 - Edificabilidad: 0,30 m²t/m²s
 - Densidad de viviendas: 25, viv/ha
 - Techo máximo edificable: 5.380 m²t
 - Exceso de aprovechamiento: 623 m²t
 - Sistemas generales que se adjudican: 2.395 m²
- Otros compromisos:
- * Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.
 - * Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: TB-4

ETAPA 1^a

- Superficie total de suelo: 118.135 m²
- Edificabilidad: 0,26 m²t/m²s
- Densidad de viviendas: 26 viv/ha
- Techo máximo edificable: 30.715 m²t
- Ordenanza de edificación : OA-UAS-UAD (*)
- Área Libre Privada: 4.746 m²s
- Equipamiento Comercial Privado: 2.033 m²s
- Áreas Libres Públicas: 27.109 m²s
- Equipamiento Público: 14.797 m²s
- Red Vial y Aparcamiento: 16.417 m²s

Nota: (*) La tipología predominante será la Ordenación Abierta, pudiéndose destinar un máximo del 20% del aprovechamiento a viviendas unifamiliares en el Propio Plan Parcial.

- Otros compromisos:

* Para poder desarrollarse deberá quedar asegurada la ejecución de la conexión con el Camino Viejo de Vélez y el nudo de la variante

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

- Cargas Externas:

a) Ejecución del Vial de unos 350 ml y 16 ml de anchura, designado como el número 4, que atravesando el SGUR 2 y SGUR 3, conectará el puente norte a ejecutar como carga externa por el Sector URP-TB-06 con el límite Sur del Sector. Dispondrá de todos los servicios exigibles en Suelo urbano con dos acerados de 2,25 m cada uno, dos bandas de aparcamiento lateral de 2,35 m. cada una y calzada de 7 ml de anchura.

b) Ejecución de un vial de unos 250 ml de longitud y 14 ml de anchura, designado con el número 1, que conectará el límite noroeste del sector con el nudo de Cortijo Blanco (actualmente existe un carril de unos 5 ml de ancho).

c) Ejecución de un vial de unos 200 ml de longitud y 10 ml de anchura designado con el número 2, sobre la traza de parte del carril de acceso a "Los Catalanes".

d) Ejecución de un tramo de vial de unos 100 ml de longitud y 8 ml de anchura, designado con el número 5, que conectará el referido anteriormente con un vial secundario del sector UR-TB-4 situado al Oeste.

e) Ejecución de un tramo de vial unos 460 ml de longitud y 10 ml de anchura, designado con el número 3, que posibilitará una mejor conexión Sur-Norte de acceso al Sector.

f) Financiación de la expropiación de las fincas necesarias para garantizar la ejecución del vial nº 1 referido en el apartado b.

Para el cumplimiento de las cargas externas e) y f) se fija que el compromiso asumido lo es hasta la cantidad máxima de ciento ochenta mil euros (180.000 €).

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un PPO, que fue aprobado inicialmente el 04-08-05. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: TB-7

ETAPA 1^a

- Superficie total de suelo: 22.120 m²
- Edificabilidad: 0,34 m²t/m²s
- Densidad de viviendas: 30 viv/ha
- Techo máximo edificable: 7.521 m²t
- Exceso de aprovechamiento: 1.536 m²t
- Sistemas generales que se adjudican: 5.908 m²

P/SGUP-2

- Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

NOTA: Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener en tramitación un PPO, que fue aprobado inicialmente el 17-06-05. En su caso, le son aplicables las Disposiciones Adicionales.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: TB-9

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 63.450 m²

- Edificabilidad: 0,34 m²t/m²s

- Densidad de viviendas: 30 viv/ha

- Techo máximo edificable: 21.681 m²t

- Exceso de aprovechamiento: 5.184 m²t

- Sistemas generales que se adjudican: 19.939 m²

P/SGUP-3

- Otros compromisos:

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: B-1

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 37.880 m²
- Edificabilidad: 0,26 m²t/m²s
- Densidad de viviendas: 20 viv/ha
- Techo máximo edificable: 9.849 m²t
- Exceso de aprovechamiento:
- Sistemas generales que se adjudican:

- Otros compromisos:
Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR: B-2

ETAPA 2^a

- Superficie total de suelo: 15.960 m²
- Edificabilidad: 0,26 m²t/m²s
- Densidad de viviendas: 20 viv/ha
- Techo máximo edificable: 4.150 m²t
- Exceso de aprovechamiento:
- Sistemas generales que se adjudican:

- Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

* Se reserverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento
de Rincón de la Victoria*

ANEXO V.

**FICHAS REGULADORAS
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR: UNP-1

- Superficie total de suelo: 193.580 m²
- Edificabilidad: 0,20 m²t/m²s
- Densidad máxima de viviendas: 15 viv/ha
- Techo máximo edificable: 38.716 m²t
- Uso: RESIDENCIAL
- Suelo a compensar: 107.502 m² SGUNP-1

- Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR: UNP-2

- Superficie total de suelo: 217.000 m²
- Edificabilidad: 0,40 m²t/m²s
- Densidad máxima de viviendas:
- Techo máximo edificable: 86.800 m²t
- Uso: INDUSTRIAL
- Suelo a compensar:
- Otros compromisos:
Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR: UNP-3

- Superficie total de suelo: 415.125 m²
 - Edificabilidad:
 - Densidad máxima de viviendas:
 - Techo máximo edificable: 166.050 m²t
 - Uso: INDUSTRIAL
 - Suelo a compensar:
- Otros compromisos:
Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR: UNP-4

- Superficie total de suelo: 166.460 m²
- Edificabilidad: 0,20 m²t/m²s
- Densidad máxima de viviendas: 15 viv/ha
- Techo máximo edificable: 33.292 m²t
- Uso: RESIDENCIAL
- Suelo a compensar: 51.340 m² SGUNP-2

- Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

* Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.