

DILIGENCIA:

Documento sometido a información pública por la Junta de Gobierno Local de 28/04/20.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



c. NORMAS URBANÍSTICAS



ÍNDICE

c. NORMAS URBANÍSTICAS

INTRODUCCIÓN

TÍTULO Preliminar: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

TÍTULO Primero: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO Segundo: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO Tercero: NORMAS GENERALES DE USOS

CAPÍTULO 1º DEFINICIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

CAPÍTULO 2º USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO 3º USO DOTACIONAL.

CAPÍTULO 4º USO APARCAMIENTO.

TÍTULO Cuarto: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE LA PARCELA.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

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

SECCIÓN 1ª: DOTACIÓN DE AGUA.

SECCIÓN 2ª: DOTACIÓN DE ENERGÍA.

SECCIÓN 3ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

SECCIÓN 4ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

SECCIÓN 5ª: INSTALACIONES DE CONFORT.

CAPÍTULO 5º CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 6º CONDICIONES AMBIENTALES.

CAPÍTULO 7º CONDICIONES DE ESTÉTICA.

TÍTULO Quinto: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª: LA URBANIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

SECCIÓN 2ª: LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

SECCIÓN 3ª: LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

TÍTULO Sexto: MEDIDAS DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL.

TÍTULO Séptimo: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA CONJUNTO UNITARIO

CAPÍTULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTEL VOLUMETRÍA ESPECIAL

CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA PRIVADA

CAPÍTULO 5º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES

CAPÍTULO 6º CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USOS, INTENSIDADES Y SISTEMAS GENERALES.



NORMAS URBANÍSTICAS y ORDENANZAS

INTRODUCCIÓN

El contenido de las siguientes Normas Urbanísticas y Ordenanzas puede dividirse en tres grandes grupos:

- a. Los Títulos que establecen los aspectos básicos relativos al carácter del propio Plan Parcial, a su desarrollo, gestión, ejecución y conservación.
- b. Los Títulos que contienen las Normas Básicas de todos aquellos aspectos que posteriormente se utilizan para conformar las Ordenanzas de Zona y especialmente los referentes a usos y edificación. Los conceptos y parámetros definidos en éstas Normas son de aplicación general en el ámbito del Plan, salvo cuando las propias Ordenanzas los excepcionan o pormenorizan para conseguir el modelo urbano deseado.
- c. El Título que contiene las diferentes Ordenanzas de Zona, que a partir de las definiciones y parámetros previos, establecen las Condiciones Particulares que diferencian y singularizan cada modelo.

En consecuencia, la adecuada aplicación del cuerpo normativo del Plan Parcial, exige contemplar conjuntamente tanto las Normas Básicas, como las Ordenanzas de Zona, asignándoles a cada una el valor relativo establecido en la redacción.

TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Art. 1. Objeto y contenido.

1. El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del PGOU de Lepe para el Sector Catalán Golf de suelo urbanizable sectorizado, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado.
2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano de Ordenación correspondiente.
3. El contenido de las presentes Normas se ajustará a las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y a las específicas para el Suelo Urbanizable recogidas en el capítulo cuarto del Título Segundo de las mismas, no pudiendo contener aspectos contradictorios y disconformes con las mismas.

Art. 2. Vigencia.

1. El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La innovación de la ordenación establecida por el mismo podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la LOUA.

Art. 3. Documentación del Plan Parcial, contenido y valor relativo de los mismos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que Integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la



interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b) Plano de Calificación a escala 1:2.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:2.000, que contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:5.000, expresa la delimitación del Sector en dos Unidades de Ejecución y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f) Plan de Etapas que fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los promotores del Plan.

g) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el artículo 63 del RPU.

h) Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y Condiciones de Uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

4. Todo lo no contemplado en el presente Plan Parcial quedará regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Lepe.



TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 4. Desarrollo.

1. El desarrollo del Plan Parcial se formula siguiendo los Art. 117 y 118 del PGOU de Lepe, los cuales determinan lo siguiente:
 - a) División en unidades de ejecución de acuerdo con los Art. 105 y 106 de la LOUA.
 - b) Concreción de sistemas locales y dotaciones de acuerdo con los estándares del Art. 17 de la LOUA, los del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 25, 45 y anexos), y conforme al Planeamiento General vigente de Lepe.
2. Los Planes Parciales de promoción privada contendrán, sin perjuicio de lo que disponen el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento y conforme al Título IV de la LOUA, las siguientes condiciones:
 - a) Obligación del promotor de presentar el proyecto de urbanización en un plazo no superior a los 6 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan.
 - b) Plazos de terminación, y, en su caso, entrega, de cada una de las obras de urbanización ejecutadas según los proyectos de urbanización. El Plan de Etapas no podrá plantear un término superior a cuatro años o en su caso a la vigencia de las dos etapas cuatrienales del PGOU para la realización de la urbanización.
 - c) Forma de garantizar la ejecución y conservación de las obras de urbanización, con precisión de las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.
 - d) Formalización, según el sistema de actuación, de la entrega al municipio, gratuitamente, libre de cargas y urbanizadas, de los terrenos destinados a sistemas y dotaciones, tanto generales, como locales, y aquellos que constituyen la cesión del aprovechamiento.
3. Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de venta de terrenos que las licencias de edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición legal de solares y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión correspondientes.
4. Cuando los Planes Parciales no cumplan estas condiciones, se podrán establecer en el acuerdo de aprobación inicial municipal.
5. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA y el artículo 140 del RPU, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA.
6. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del RPU. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Art. 5. Gestión.

1. El sector está constituido por dos unidades de ejecución, debiéndose desarrollar la actividad de ejecución por el Sistema de Compensación, tal y como se define en el artículo 107, 129 y siguientes de la LOUA.

En cuanto a las características y requisitos que deba cumplir las unidades de ejecución, el precepto de referencia es el artículo 105.1 de la LOUA que dispone:

“1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.”



El sector se divide en dos unidades de ejecución, deben justificarse en cada una de ellas los requisitos expuestos, pero, además, acreditando el cumplimiento de una limitación añadida derivada de la aplicación del artículo 36 Reglamento de Gestión Urbanística (RD 32/1978).

El artículo 36 del R.G.U. dispone:

“En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado (...) habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamientos entre sí, con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.”

Ambas disposiciones se cumplen en la delimitación de dos unidades establecidas en el Plan Parcial. Respecto a la diferencia entre aprovechamiento (15%) entre cada unidad y el sector, hay que señalar su cumplimiento, ya que la distribución de aprovechamiento de cada una de las tipologías se ha hecho de forma proporcional en ambas unidades respecto a la superficie de la cada unidad.

2. La Administración Urbanística Actuante es el Ayuntamiento de Lepe y el promotor responsable de la ejecución SAREB, SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA.
3. La división en unidades de ejecución del Plan Parcial se corresponde con la propiedad de los terrenos tal y como se recoge en la siguiente tabla:

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
 Dña. Miriam Fernández Cristóbal.

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL PLAN PARCIAL CATALÁN GOLF DE LEPE						
FINCAS APORTADAS	SUPERFICIE			Referencia catastral afectada	NÚMERO DE FINCA REGISTRAL	PROPIETARIOS
	m ² s	%UE	%PP			
FINCA 1.1	513,76	0,13%	0,07%	21044A012007270001E1	33369	SAREB (80%) ; FCC (20%)
FINCA 1.2	13.165,33	3,45%	1,76%	21044A012007290000WW		
FINCA 1.3	195.876,55	51,26%	26,20%	21044A012005460000WQ		
FINCA 1.4	19.979,78	5,23%	2,67%	21044A012005490000WT		
FINCA 1.5	81.764,07	21,40%	10,94%	21044A012005470000WP		
FINCA 1.6	62.731,15	16,42%	8,39%	21044A012006090000WP	34360	YEGUADA ACOSTA ONCE SLU
FINCA 1.7	295,05	0,08%	0,04%	21044A012005220000WM	20085	José Mena Ríos
FINCA 1.8	113,40	0,03%	0,02%			
FINCA 1.9	242,57	0,06%	0,03%	21044A012005180000WF	33698	José Francisco Fera Mora (50%) Francisco Fera Mora (50%)
FINCA 1.10	854,60	0,22%	0,11%	21044A012005170000WT	29126	MM2101 DE LEPE SL
CAMINOS	6.570,54	1,72%	0,88%	21044A012090120000WI 21044A012090430001EM		AYUNTAMIENTO DE LEPE
UE1	382.106,80	100,00%	51,11%			
FINCA 2.1	126.329,03	34,56%	16,90%	21044A012005480000WL	3715;5901;6436; 6437;6999	NUEVA UMBRIA SA
FINCA 2.2	9.379,95	2,57%	1,25%	21044A012004990000WJ	5628	Gunter Busche Hans Heinrich
FINCA 2.3	361,51	0,10%	0,05%	21044A012005000000WJ		
FINCA 2.4	160.373,88	43,88%	21,45%	21044A012005600000WR	3715;5901;6436; 6437;6999	NUEVA UMBRIA SA
FINCA 2.5	3.920,87	1,07%	0,52%	21044A012007140000WO	17591	Bella Antonia Prietro Rodríguez
FINCA 2.6	7.467,27	2,04%	1,00%	21044A012005580001EF	8477	José Ramírez Márquez Josefa Morgado Santana
FINCA 2.7	1.723,65	0,47%	0,23%	21044A012005570000WR		Jose Gómez Acosta (50%) Carmelo Gómez Acosta (50%) solo constan como propietarios catastrales
FINCA 2.8	6.119,07	1,67%	0,82%	21044A012005560000WK	39039	María José González Cáceres María Cármen González Cáceres
FINCA 2.9	2.141,13	0,59%	0,29%	21044A012005960000WJ	32574	REPRESENTACIONES LOLA SL
FINCA 2.10	2.127,18	0,58%	0,28%	21044A012005590000WX		Herederos de Juan Fernández Guerrero solo constan como propietarios catastrales
FINCA 2.11	41.098,53	11,24%	5,50%	21044A012007150000WK	4118;4575; 4932;4933	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SLU
FINCA 2.12	1.079,19	0,30%	0,14%	21044A012004950000WR	34178	Juana Montero Pouzols
FINCA 2.13	359,47	0,10%	0,05%	21044A012004940000WK	4917 5857	Francisco García Bañez (13,33%) Manuel Bustamante García (13,33%) José Manuel Luque Rodríguez (13,33%) Cesar Eloy Díaz Salazar (13,33%) Enrique Luis Climent Calbo (13,33%) Alfonso Menéndez Pidal Eiras (6,66%) Emilio Fernández Palomares (6,66%) Juan Luque Rodríguez (6,66%) Inmaculada Silvia Piaya (6,66%) Fernando Martos Ortiz (3,33%) Eulalia Prat Coll (3,33%)
CAMINOS	3.009,87	0,82%	0,40%	21044A012090150000WS		AYUNTAMIENTO DE LEPE
UE2	365.490,60	100,00%	48,89%			
TOTAL PP	747.597,40		100%			

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

Distribución de la propiedad en las unidades de ejecución por totales

PROPIETARIO	SUPERFICIE UE1		SUPERFICIE UE2		SUPERFICIE SECTOR	
	m ² s	%	m ² s	%	m ² s	%
SAREB (80%) FCC (20%)	311.299,49	81,47%	-	-	311.299,49	41,64%
NUEVA UMBRIA	-	0,00%	286.702,91	78,44%	286.702,91	38,35%
YEGUADA ACOSTA ONCE SLU	63.585,75	16,64%	-	0,00%	63.585,75	8,51%
ENDESA	-	0,00%	41.098,53	11,24%	41.098,53	5,50%
AYUNTAMIENTO	6.570,54	1,72%	3.009,87	0,82%	9.580,41	1,28%
Gunter Busche Hans Heinrich	-	0,00%	9.741,46	2,67%	9.741,46	1,30%
Bella Antonia Prietro Rodríguez	-	0,00%	3.920,87	1,07%	3.920,87	0,52%
José Ramírez Márquez	-	0,00%	7.467,27	2,04%	7.467,27	1,00%
Josefa Morgado Santana	-	0,00%	-	-	-	-
Jose Gómez Acosta (50%) Carmelo Gómez Acosta (50%) solo constan como propietarios catastrales	-	0,00%	1.723,65	0,47%	1.723,65	0,23%
Maria José González Cáceres María Carmen González Cáceres	-	0,00%	6.119,07	1,67%	6.119,07	0,82%
REPRESENTACIONES LOLA SL	-	0,00%	2.141,13	0,59%	2.141,13	0,29%
Herederos de Juan Fernández Guerrero solo constan como propietarios catastrales	-	0,00%	2.127,18	0,58%	2.127,18	0,28%
Juana Montero Pouzols	-	0,00%	1.079,19	0,30%	1.079,19	0,14%
Francisco García Báez y otros	-	0,00%	359,47	0,10%	359,47	0,05%
José Mena Ríos	408,45	0,11%	-	0,00%	408,45	0,05%
José Francisco Fera Mora (50%) Francisco Fera Mora (50%)	242,57	0,06%	-	0,00%	242,57	0,03%
	382.106,80	100,00%	365.490,60	100,00%	747.597,40	100,00%

La división en unidades de ejecución del Plan Parcial con las superficies que le corresponden a cada una de ellas se recoge en la siguiente tabla:

		PPO		
		UE1	UE2	TOTALES
		51,11%	48,89%	100,00%
Superficie	[m2s]	382.106,80	365.490,60	747.597,40
Espacios Libres	[m2s]	109.986,85	121.023,32	231.010,17
SGEL		13.139,85	35.545,69	48.685,54
SLEL		96.847,00	85.477,63	182.324,63
Dotaciones	[m2s]	20.051,20	18.236,19	38.287,39
Viales y Aparca.	[m2s]	33.657,17	32.823,67	66.480,84
Plazas de Aparcamiento		558	574	1.132
Zona Deportiva (privado)	[m2s]	107.542,08	93.644,89	201.186,97
Uso Residencial	[m2s]	80.008,76	74.651,68	154.660,44
Uso Hotelero	[m2s]	30.709,79	24.993,74	55.703,53
Centros de Transformación	[m2s]	-	-	215,00
Edificabilidad	[m2t]	45.852,82	43.858,87	89.711,69
		0,1200	0,1200	0,12
Nº Máximo de Viviendas	[ud]	284	266	550
Nº Mínimo de Plazas H.	[ud]	493	471	964
Nº Mínimo de Habit. Hotel	[ud]	246	236	482



Art. 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización, previstos en el artículo 98 de la LOUA.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en el antes referido artículo 98 de la LOUA y en las presentes Ordenanzas sin contener contradicciones o aspectos que resulten disconformes con las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.
3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.
4. Los responsables de la ejecución del Sector constituidos en Junta de Compensación están obligados a:
 - a) Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a tenor de la correspondiente reparcelación.
 - b) Realizar a su costa las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por los artículos 113 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística y 66 del PGOU de Lepe.
 - c) Conservar las obras de urbanización ejecutadas, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación o se recepcionen las obras por parte del Ayuntamiento, en las condiciones que se determinan en el artículo 154 de la LOUA.
5. En el desarrollo de las distintas unidades de ejecución tendrá prioridad la UE 1 ya que a través de ésta se producen los accesos a la UE2. No obstante, también se admite el desarrollo de la UE2 con carácter previo o simultáneo a la UE1, en cuyo caso corresponderá a los propietarios de la UE2 la obligación de ejecutar el tramo del vial que atraviesa la UE1 hasta que conecta con la UE2, y a los propietarios de la UE1 afectados la obligación de puesta a disposición de los terrenos necesarios para la ejecución del referido tramo de vial.

Del mismo modo, corresponderá a los propietarios de la UE1 la obligación de ejecutar el tramo del vial que atraviesa la UE2 hasta que conecta con la zona hotelera de la UE1, y a los propietarios de la UE2 afectados la obligación de puesta a disposición de los terrenos necesarios para la ejecución del referido tramo de vial.

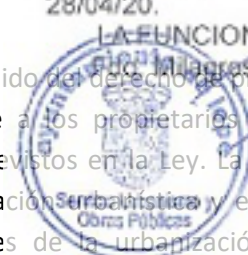
Una vez realizadas las obras citadas, entre las citadas unidades de ejecución habrán de realizarse las compensaciones que procedan resultantes del coste de la ejecución de las obras.

6. La urbanización de las parcelas deportivas privadas se ejecutará conforme a las directrices básicas de ordenación recogidas en el Proyecto de Urbanización. La ejecución de las mismas se podrá efectuar simultáneamente a las propias obras de urbanización o con posterioridad. En cualquier caso para la obtención de la licencia de primera utilización de las viviendas o de los establecimientos hoteleros o apartamentos turísticos que se construyan, será obligatoria la ejecución de las zonas deportivas privadas previstas en el Plan Parcial en la superficie de suelo que proporcionalmente corresponda en función del porcentaje de superficie construida lucrativa que represente la promoción afectada dentro del sector.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. Contenido y principios generales de Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo, vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones, a los correspondientes destinos y usos, y

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.

definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. La ordenación urbanística de los terrenos no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley. La participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta, de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA. En todo caso dicho reparto debe cumplir los requisitos establecidos al efecto en el artículo 49.2. a) y b) de dicha Ley.

Art. 8. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General.
2. El aprovechamiento que el instrumento de planeamiento permita en el subsuelo es público. No obstante, si el mismo estuviera bajo un suelo de propiedad privada, será susceptible de apropiación por el propietario de dicho suelo. Esta apropiación se instrumentará mediante la tramitación del expediente administrativo de licencia municipal para la ejecución de las obras.
La profundidad del aprovechamiento del subsuelo susceptible de apropiación privada por el propietario del suelo, ya sea urbano, urbanizable o no urbanizable, no podrá superar la altura máxima permitida por el planeamiento para la edificación sobre rasante en la parcela afectada. Esta determinación no será de aplicación al aprovechamiento del subsuelo del suelo destinado a espacios libres y viario de titularidad pública, susceptible de enajenación a particulares
3. En el subsuelo del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, la apropiación de su aprovechamiento por el propietario de éstos quedará supeditada a la previa participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Esta participación consistirá en el abono en metálico al Ayuntamiento de cantidad equivalente al 10% del aprovechamiento contemplado en el subsuelo privado, según valoración realizada por los servicios de la Administración. El abono de esta cantidad será requisito necesario para la obtención de la licencia municipal y su importe se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo.
4. En todo caso, la materialización del aprovechamiento del subsuelo, incluido el susceptible de apropiación privada, queda subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Igualmente, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que el instrumento de planeamiento atribuya al mismo.
5. Los aprovechamientos del subsuelo privado existentes a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, están sometidos a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de los servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento
6. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico del subsuelo atribuido por el planeamiento, quien lo esté para obtener el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.
7. El aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno, siempre que este destinado a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio.
8. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.



9. El aprovechamiento del subsuelo vinculado a suelo de uso público, podrá ser destinado a aparcamientos y otros usos públicos por el Ayuntamiento, siempre que se mantengan y cumplan los estándares mínimos marcados por la legislación urbanística.
10. Se estará en lo dispuesto en la Ley 1/1.991 de, 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la aparición de restos arqueológicos en el subsuelo.

Art. 9. Deberes de los propietarios de los terrenos.

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Sector que delimita el presente Plan Parcial, están obligados a promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, habida cuenta que el sistema de ejecución es el de compensación y por tanto privado. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial formulado conjuntamente y por tanto la ordenación detallada del Sector, quedan sometidos al régimen del suelo urbanizable ordenado, regulado en el artículo 54 de la LOUA, y por tanto, y entre otros, al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, en los términos regulados en el artículo 113 de la LOUA.
- b) Ceder al Municipio la superficie total correspondientes a sistemas y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- c) Ceder al Municipio la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el **14,52%** del aprovechamiento medio del sector. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al Municipio, de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. De los cálculos realizados se desprende que el aprovechamiento a ceder es:

UE1: 6.612,28 u.a.

UE2: 6.248,78 u.a.

- d) Cconstituir Entidad Urbanística de Conservación de las obras de urbanización ejecutadas.

Art. 10. Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a) Cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo.
 - b) Previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cumplimiento de los requisitos exigidos en la LOUA para simultanear aquellas y las de edificación. (Artículo 54.3 en relación con el 55.1)
2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.



TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS

CAPÍTULO 1º DEFINICIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Art. 11. Condiciones de los usos.

1. Se regulan según el artículo 113 del PGOU de Lepe.

Art. 12. Clasificación de los usos.

1. Se clasifican según se especifica en el artículo 114 del PGOU de Lepe.

CAPÍTULO 2º USO RESIDENCIAL.

Art. 13. Definición y usos pormenorizados.

1. Tiene como finalidad la estancia permanente o transitoria de las personas.
2. Los usos pormenorizados son los siguientes:
 - a) Casa aislada definida por el Art.47 del PGOU de Lepe.
 - b) Hilera de casas definida por el Art.40 del PGOU de Lepe.
 - c) Volumetría específica definida por el Art.52 del PGOU de Lepe.
 - d) Conjunto unitario definida por el Art.53 del PGOU de Lepe.

Art. 14. Condiciones Generales de las Viviendas.

1. Las condiciones de uso y programas de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o Norma que la sustituya y cumplirán las normas generales establecidas en el presente Plan. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título II, capítulo 2º, sección 2ª del decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía o Norma que lo sustituya.
2. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
3. Podrán disponerse también apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño. La superficie útil de estos apartamentos no podrá ser inferior a 40 m². A los efectos del cómputo de densidad, dichos apartamentos tendrán una equivalencia de tres apartamentos por cada dos viviendas.
4. Todas las viviendas tendrán, al menos, una estancia (estar, comedor o dormitorio) dando a espacio público o espacio privado que esté conectado con los públicos.
5. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de luces, que cumpla las condiciones establecidas en la normativa vigente.
6. No se permiten viviendas, ni estancias vivideras en sótanos.
7. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del DB SI Seguridad en Caso de Incendio del CTE aprobado el 29 de Marzo del 2006 por RD 314/2006, a lo estipulado en el decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
8. La regulación del parámetro de altura libre en viviendas atenderá al contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, artículo 37, haciéndose extensivo del cómputo de los espacios bajo cubierta cuando esto sean autorizables por las ordenanzas particulares.



Art. 15. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento privado por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, en el interior de cada parcela pudiéndose solucionar mediante aparcamiento en superficie o bajo rasante según se especifique en las ordenanzas de cada zona.

CAPÍTULO 3º USO DOTACIONAL.

Art. 16. Definición y usos pormenorizados.

1. Dotaciones son aquellos terrenos y edificaciones que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de la población. Tienen la consideración de sistemas locales aquellas que sirven a un determinado sector.

CAPÍTULO 4º USO APARCAMIENTO.

Art. 17. Definición y determinaciones.

1. Tiene por finalidad la estancia permanente o transitoria de los vehículos.
2. Es un uso compatible con todos los usos pormenorizados.
3. Se establece la siguiente categoría:
 - a) Garaje-aparcamiento particular. Aquel anexo a la vivienda individual o del edificio de viviendas, para uso exclusivo de los residentes en las mismas. Puede estar situado en planta baja, semisótano o sótano, no siendo aparcamiento el uso predominante del edificio donde se ubica.
4. En cuanto a la determinación de las reservas necesarias en el ámbito del Plan Parcial:
 - a) La reserva de suelo para plazas de aparcamiento cumplirá las determinaciones del artículo 17 de la LOUA, debiéndose reservar al menos el 50% de las plazas vinculadas a viario, tal y como establece el Reglamento de Planeamiento.
 - b) Las ordenanzas de zona deberán especificar que número de plazas y en que proporción respecto al uso principal han de situarse bajo o sobre rasante de la parcela.
5. En cuanto a las determinaciones de dimensiones específicas:
 - a) Todas las plazas de aparcamiento vinculadas a viviendas o que formen parte de un edificio exclusivo de aparcamiento tendrán una dimensión rectangular mínima, libre de obstáculos, de 2,40 x 5,00 metros, excepto en los casos de reserva para minusválido, que deberá tener una dimensión mínima de 3,60 x 5,00 metros.
 - b) Las plazas de aparcamiento vinculadas a viario cumplirán las determinaciones establecidas en las "Ordenanzas de Aparcamiento" del Ayuntamiento de Lepe y en el artículo 131 del PGOU relativo a los Proyectos de Urbanización.
 - c) Se deberá reservar una plaza de aparcamiento para minusválido por cada 50 plazas proyectadas en vías o espacios públicos, y estarán situadas junto a los accesos, según se establece en el artículo 13 del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo de 1.992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía.
 - d) La superficie mínima obligatoria de garaje, en metros cuadrados, será el resultado de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
 - e) Las rampas rectas para sótanos y semisótanos no podrán sobrepasar la pendiente del 18%. Las rampas con vuelta o giro, el 12%. Su anchura mínima será de tres (3) metros, siendo seis (6) metros el radio de curvatura mínimo para rampas curvas.



- f) No se permite el acceso directo de la rampa a la calzada o acerado de la vía pública, debiéndose disponer de una meseta de, al menos cuatro (4) metros, de suelo horizontal.
 - g) La anchura del acceso al garaje será mínima de 3 metros, y de 5,40 m en accesos de dos sentidos de circulación.
 - h) Se podrá autorizar la ejecución de rampas en el acerado para facilitar el acceso de los vehículos al interior de los garajes, siempre que no dificulten la cómoda circulación de los peatones. La pendiente máxima que podrá resultar en la acera será del cuatro por ciento (4%), en cualquier dirección.
 - i) Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En caso de imposibilidad el árbol será sustituido por un ejemplar de similares características.
6. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconseje.
7. La altura mínima en los garajes será como mínimo de 2,25 m medida en cualquier punto de su superficie.



TÍTULO CUARTO: DEFINICIONES Y DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1º APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 18. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las edificaciones que se realicen en ejecución del presente Plan.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Art. 19. Tipos de obra.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obra de edificación definidos en el artículo 140 del PGOU.:
 - a) Obra mayor.
 - b) Obra menor.
2. Las ordenanzas y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Art. 20. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación y de las normas urbanísticas del plan general vigente en el municipio.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c) Condiciones de calidad e higiene.
 - d) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - e) Condiciones de seguridad.
 - f) Condiciones ambientales.
 - g) Condiciones de estética.
3. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones previstas en el D72/1.992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y el CTE aprobado el 29 de Marzo del 2006 por RD 314/2006.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art. 21. Definición.

1. Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las ordenanzas.

Art. 22. Relación entre Edificación y Parcela.



1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Art. 23. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. Sólo se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas si lo permiten las ordenanzas.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre privado.

Art. 24. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las condiciones que el PGOU define para el solar, además de las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación por las ordenanzas.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Art. 25. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Art. 26. Línea de Edificación, Alineación Interior y Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las ordenanzas, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.
3. Alineación interior es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las ordenanzas, con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
4. Fondo edificable es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las ordenanzas, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Art. 27. Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre la proyección en planta de la edificación y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las ordenanzas. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
3. Salvo que las ordenanzas dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte



no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de la parcela.

Art. 28. Retranqueos.

1. Retranqueo es la distancia que una edificación debe guardar con la planta considerada, con respecto a uno de los bordes de la misma edificación en la planta inmediatamente inferior. Las ordenanzas pueden establecerlo como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo se medirá sobre una recta perpendicular a dicho borde en la planta inmediatamente inferior a la considerada.

Art. 29. Salientes.

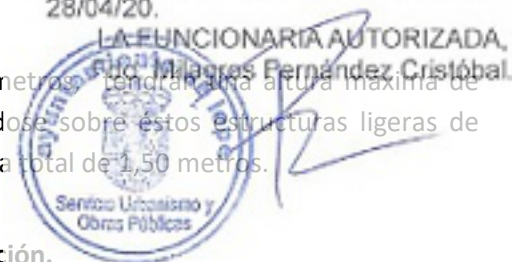
1. Saliente es la parte de la edificación que sobresale de los planos de fachada. Las categorías de salientes están definidas en el artículo 35.8 del PGOU.
2. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en estos artículos y en las ordenanzas.
3. Se permitirán salientes a patios, siempre que estos no invadan las dimensiones mínimas de dichos patios.
4. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de ochenta centímetros (80 cm) de las líneas de medianería.
5. La distancia de la cara inferior de un saliente a la rasante de la acera será al menos de 3 metros. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.
6. En balcones, el saliente máximo será cincuenta centímetros (50 cm) perpendicular a fachada y una longitud que no supere cuarenta centímetros (40 cm) por cada lado del hueco. En cualquier caso será veinte centímetros (20 cm) inferior al ancho del acerado. Su longitud no podrá exceder del 30% de la fachada.
7. El vuelo máximo será de cincuenta centímetros (50 cm) perpendicular a fachada.

Art. 30. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las ordenanzas estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Art. 31. Cerramientos de separación.

1. Los cerramientos de separación de parcelas a la vía pública o entre fincas colindantes que sean vistas desde la vía pública, salvo que las ordenanzas determinasen otros parámetros, tendrán que cumplir:
 - a) Una altura mínima y máxima de 2,00 metros.
 - b) Sobre esta altura máxima no se permitirá ninguna otra estructura.
 - c) Tener tratamiento de fachada.
2. Los cerramientos de separación entre fincas situados sobre cubiertas planas, salvo que las



Condiciones Particulares de Zona determinasen otros parámetros, tendrán una altura máxima de 1,20 metros en el caso de cerramiento macizo, permitiéndose sobre estas estructuras ligeras de protección (rejas, mallas metálicas...) hasta una altura máxima total de 1,50 metros.

Art. 32. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Art. 33. Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Las ordenanzas definirán la ocupación máxima de la parcela tanto sobre rasante como bajo rasante, si estuviese permitido este aprovechamiento.
3. Si de la conjunción del parámetro de ocupación con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
4. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Art. 34. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Art. 35. Superficie Edificada, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad.

1. Superficie edificada es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación.
2. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
3. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o



bien con el coeficiente de edificabilidad.

4. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Mediante coeficiente a aplicar a la superficie neta de la parcela.
- b) Mediante determinación de la edificabilidad máxima de la manzana y señalando así mismo el número de viviendas máximo de ésta.

5. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

Art. 36. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las ordenanzas establezcan otros para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. Computarán íntegramente las superficies cubiertas de todas las plantas comprendidas dentro del perímetro de la edificación, incluida la proyección horizontal en cada planta de las escaleras y de los huecos de las canalizaciones verticales y ascensores.
2. Las terrazas cubiertas cerradas, contabilizan al 50% de su superficie.
3. Las terrazas no cubiertas no contabilizarán para el cómputo de la edificabilidad.

Art. 37. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Art. 38. Traspase de Edificabilidad.

Se permitirá el traspase de edificabilidad residencial a edificabilidad hotelera, y no a la inversa, entre las parcelas de una misma Unidad de Ejecución, debiéndose redactar un Estudio de Detalle.

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art. 39. Altura total de la edificación.

1. Altura de un edificio es distancia existente entre la rasante o terreno en contacto con la edificación y la cumbrera más alta, en edificios con la cubierta inclinada, o el pretil más alto, en edificios con la cubierta plana.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
4. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
5. Altura total: es la medida hasta la cumbrera o pretil más alto del edificio.



6. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
7. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art. 40. Altura Máxima.

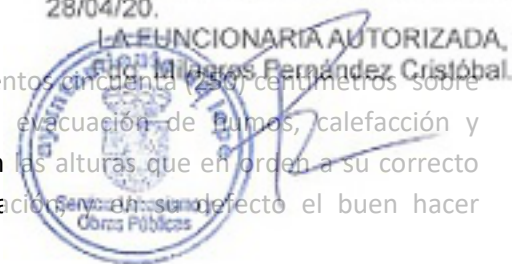
1. Altura máxima será la señalada en las ordenanzas como valor límite de la altura de cornisa.
 - a) Con carácter general:
 - La altura libre mínima de planta será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) excepto en baños, aseos y trasteros que se admitirá alturas inferiores, nunca menores de dos metros con treinta centímetros (2,30 m).
 - En cubiertas planas la altura libre máxima de los castilletes será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). Se admiten pretilos con una altura máxima de uno con veinte metros (1,20 m) medidos desde la cara superior del último forjado.
 - En caso de cubiertas inclinadas la altura libre máxima del espacio bajo cubierta será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). La altura máxima de la cubierta será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m) desde la cara superior del último forjado a la cara exterior de la cumbrera.
 2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Art. 41. Consideración de la Condición de Altura.

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 42. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:
 - a) La cubierta del edificio cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las ordenanzas.
 - b) Áticos y castilletes, cuando así lo permitan las ordenanzas de zona.
 - c) Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros. Los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos. Permitted sobre éstos estructuras ligeras de protección (rejas, mallas metálicas...) hasta una altura máxima total de ambos elementos de separación de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
 - e) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones



descubiertas, que no podrán sobrepasar una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, no constituirán un defecto del buen hacer constructivo.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Art. 43. Parámetros relativos a la forma del espacio público

Salvo que las ordenanzas de zona establecieran otros parámetros se atenderá a todo lo establecido en el artículo 35 de las NNUU del PGOU, alineaciones, rasantes, altura reguladora, etc.

Art. 44. Plantas.

1. Planta es el espacio de la edificación delimitado entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
2. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio. Se tenderá a las explicaciones gráficas del art. 37. 3 de las NNUU del PGOU.
 - a) Sótano. Es la planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas en cada alineación oficial.
 - b) Planta baja. Planta inferior del edificio, con el suelo al nivel de la rasante, por encima o por debajo de ella un máximo de cien (100) centímetros. Por debajo de esta planta sólo existirán plantas sótanos o semisótanos.
 - c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y de piso. Sólo se podrán realizar entreplantas cuando lo permitan las ordenanzas.
 - d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e) Ático. Es la última planta de un edificio cuya fachada se encuentra retranqueada del plano de la fachada del edificio.
 - f) Castillete. Construcción sobre cubierta con uso exclusivo de acceso a zona de azotea.
 - g) Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Art. 45. Altura Libre y Cota de Planta.

1. Altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiese, del falso techo.
2. Altura de planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
3. Cota de planta es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art. 46. Sótanos.

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.
2. La parte de la planta semi-enterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.



3. En los sótanos no está permitido el uso vivienda, comercio o usos públicos. Solo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 metros.
4. Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y profundidad edificable fijados. Para el uso hotelero se admiten hasta dos plantas de sótano.
5. Para el uso hotelero se admitirán los usos de servicio al uso principal que cumpla con la normativa sectorial, específica.

Art. 47. Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta no será en todo caso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. En todo caso se estará a lo dispuesto en las ordenanzas.

Art. 48. Planta Baja.

Salvo que las ordenanzas establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las alturas citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Art. 49. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, excepto en baños, aseos y trasteros donde se admiten alturas inferiores nunca menores de doscientos treinta (230) centímetros.

Art. 50. Áticos, Castilletes y Plantas Bajo Cubierta.

Las construcciones técnicas, tales como cuarto de depósitos, caja de escalera y de ascensores, telecomunicaciones así como torreones y castilletes en determinadas zonas, donde expresamente se establezca y se regulen sus dimensiones, por formar parte de la configuración tradicional. Estas construcciones deberán agruparse en un único volumen y quedar por debajo de 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45°, y el proyecto de edificación los reflejará, guardando una composición adecuada con el conjunto. Las construcciones técnicas y castilletes no superarán sobre la cara superior del último forjado la altura de tres metros, o la que resulte de acuerdo con los reglamentos técnicos aplicables en cada caso, ni ocuparán más de un 20% de su superficie, ni más de 25 m². Esta superficie se reducirá a 12 m² en el caso de escaleras de viviendas particulares ubicadas en la última planta de un edificio plurifamiliar, o en viviendas unifamiliares.

Sobre su cubierta, que no será accesible, no se permitirá la construcción o colocación de ningún elemento excepto los elementos de remate de cubierta, de torreones o castilletes que en conjunto no superen los 3 metros de altura máxima y estén debidamente integrados en la composición del



conjunto. Se entiende como torreón una pieza habitable, mientras que castillete sería un elemento no habitable, destinado exclusivamente al acceso a la cubierta, vinculado a un cuerpo de escalera. No podrán levantarse ni adosarse más de dos castilletes.

Art. 51. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.
2. Los patios pueden ser:
 - a) Patio de parcela: espacio libre de edificación situado dentro de la parcela edificable, dentro de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal.
 - b) Patio abierto a fachada: es aquel que tiene uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierta a la misma.
 - c) Patio de manzana: es aquel en que sus límites lo forman varios edificios incluidos dentro de una manzana, estando estos ajustados, o no, a las alineaciones interiores marcadas.

Art. 52. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Art. 53. Medición de la Altura de los Patios.

1. El número de plantas de cada paramento se determinará tomando como partida el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta el último que corone la edificación a la que sirve.
2. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, se computarán como plantas los castilletes de cajas de escalera, los ascensores situados sobre la última planta y el espacio de aprovechamiento bajo cubierta, en los casos que cierren dos o más lados del patio con altura superior a ciento ochenta centímetros (180).

Art. 54. Dimensión de los Patios de Parcela.

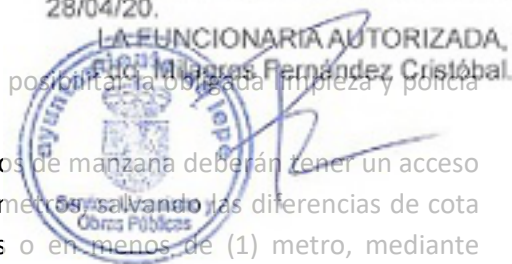
1. Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
En los edificios de viviendas o viviendas unifamiliares adosadas que dispongan de patios, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por la altura de la edificación, y se cumplirán las exigencias derivadas del CTE.
2. En edificios dotacionales los patios interiores tendrán las mismas dimensiones que en edificios residenciales.

Art. 55. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o ventilación.

Art. 56. Acceso a Patio de Manzana.

1. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado,



portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de permitir la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art. 57. Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente quedan exceptuadas por las presentes Normas.

Art. 58. Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios interiores de la edificación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 59. Régimen Jurídico de los Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse, mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

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

Art. 60. Definición.

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

SECCIÓN 1ª: DOTACIÓN DE AGUA.

Art. 61. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. El diseño y dimensionado de la red se hará siguiendo las indicaciones del CTE en su documento DB HS 4 Suministro de Agua.



Art. 62. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica. El diseño y dimensionado de la red se hará siguiendo las indicaciones del CTE en su documento DB HS 4 Suministro de Agua, y DB HE 4 Contribución Solar Mínima de Agua Caliente Sanitaria.

SECCIÓN 2ª: DOTACIÓN DE ENERGÍA.

Art. 63. Electricidad.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, a la normativa vigente en cada momento.

Art. 64. Combustibles Líquidos.

1. Las redes de distribución y almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 65. Energías Alternativas.

Los edificios deberán prever espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

SECCIÓN 3ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

Art. 66. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios de nueva planta cumplirán las disposiciones establecidas en la ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, la ley 11/1998 General de Telecomunicaciones y el RD 401/2003 por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en el Interior de los Edificios.
2. Los equipos de recepción a instalar, tanto de uso comunitario como particulares, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 67. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 4ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

Art. 68. Evacuación de Aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas seguirán las especificaciones del DB HS 5 Evacuación de Aguas del CTE, y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el



servicio.

Art. 69. Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, y en todo caso se seguirá lo establecido en le DB HS 3 Calidad del Aire Interior del CTE.
2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
3. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

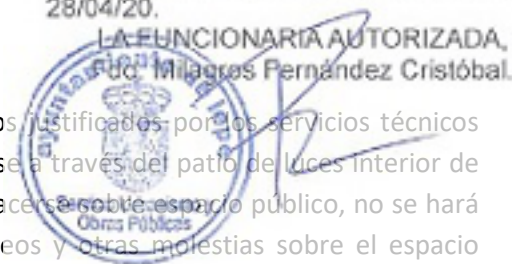
Art. 70. Evacuación Residuos Sólidos Urbanos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios según DB HS 2 Recogida y Evacuación de Residuos del CTE.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998 sobre Residuos Sólidos Urbanos así como la Ordenanza Reguladora de la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos en la Mancomunidad de Aguas "Costa De Huelva". Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuanta del titular de la actividad.

SECCIÓN 5ª: INSTALACIONES DE CONFORT.

Art. 71. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio destinado a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijada por la normativa específica correspondiente. En todo caso se estará a lo en el CTE en su DB HE Ahorro de Energía.
2. En caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrán la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que pueda imponerle los departamentos municipales competentes



en la materia.

6. La salida del aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público.

Art. 72. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras y rampas mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

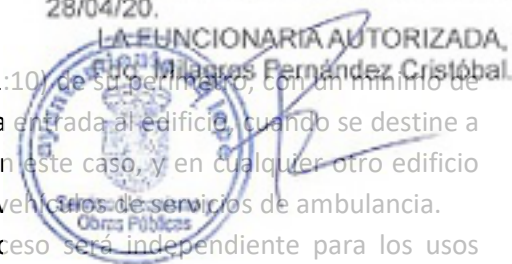
CAPÍTULO 5º CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art. 73. Definición.

Las condiciones de seguridad cumplirán el CTE (DB SU Seguridad de Utilización).

Art. 74. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante



directamente con el viario público, al menos en un décimo (1.10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art. 75. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados.

Art. 76. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 77. Puerta de Acceso.

Los edificios de uso colectivo tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Art. 78. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.



LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
Edu. Milagros Fernández Cristóbal.

Art. 79. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, y en todo caso el ancho se determinará según uso y exigencias de evacuación de acuerdo con el CTE. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (80) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. Los rellanos de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios, y en todo caso serán superiores a veintiocho (28) centímetros en la huella y dieciocho (18) en la contrahuella. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación central, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.
5. De cualquier manera en el diseño de las escaleras deberá cumplirse lo dispuesto en el los DB SU Seguridad de Utilización y DB SI Seguridad en caso de Incendio

Art. 80. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas deberán cumplir tanto el DB SU Seguridad de Utilización como el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Art. 81. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el CTE en su DB SI Seguridad en Caso de Utilización, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango y ámbito Autonómico.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Art. 82. Prevención contra el Rayo.

Las edificaciones deberán cumplir lo especificado en el DB SU 8 Seguridad Frente al Riesgo Causado por la Acción del Rayo del CTE.



Art. 83. Prevención de las Caídas.

Los edificios deberán cumplir el DB SU 1 Seguridad Frente al Riesgo de Caídas del CTE.

CAPÍTULO 6º CONDICIONES AMBIENTALES.

Art. 84. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Art. 85. Compatibilidad de Actividades.

1. En el ámbito del presente Plan Parcial solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el PGOU y por la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

CAPÍTULO 7º CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Art. 86. Tratamiento de las Plantas Bajas.

1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación.

Art. 87. Materiales de Fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares.
2. Los alzados de los proyectos que se presenten al Ayuntamiento para solicitud de licencia reflejarán fielmente todos y cada uno de los elementos que integran la fachada, como cuerpos, recercados, molduras, zócalos, huecos, herrajes y ornamentos de cualquier tipo, definiendo sus materiales, colores, texturas y aparejos, y reflejando la dimensión de sus salientes. En el caso de plazas y espacios abiertos, los alzados vendrán integrados en el levantamiento de los edificios colindantes.

Art. 88. Salientes.

Se estará a lo definido en el artículo correspondiente de estas normas.

Art. 89. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.



Art. 90. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Art. 91. Cubiertas.

1. Las chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares, etc., se dispondrán ocultos o protegidos de vistas. La situación de las antenas de televisión estará de forma que no sean visibles desde la vía pública.
2. Los conductos para evacuación de humos, gases, vapores y olores deberán tener una altura mínima de dos (2,00) metros contados a partir de la altura máxima de las edificaciones colindantes, o de las azoteas de los edificios medianeros.
3. Se podrán disponer gárgolas, canalones y bajantes de recogida de pluviales, siempre y cuando no viertan directamente sobre la vía pública. Se deberán proyectar elementos constructivos que oculten o disimulen dichas instalaciones.
4. Se admiten las cubiertas planas y las inclinadas.
5. Sólo se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada cuando los faldones cumplan las condiciones establecidas en este artículo.
6. Cubiertas planas:
 - a) Podrán ser visitables.
 - b) Si las Ordenanzas de Zona lo permiten, se autorizan castilletes retranqueados como mínimo tres (3) metros desde las líneas de fachada en el caso de edificaciones alineadas a vial o con separaciones a linderos menores a cuatro (4) metros. En el caso de edificaciones retranqueadas más de cuatro (4) metros, la composición del castillete será libre.
 - c) Si las Ordenanzas de Zona lo permiten, se autorizan áticos retranqueados como mínimo tres (3) metros desde las líneas de fachada.
 - d) No se autorizará ningún tipo de edificación ni pérgolas en dichas retranqueos.
 - e) La altura libre máxima de los castilletes y áticos será de dos metros y medio (2,50 m) metros.
 - f) Se admiten pretilos con una altura máxima de un metro veinte (1,20) medidos desde el último forjado.
7. Cubiertas inclinadas:
 - a) Serán de tejas. Los faldones que den a la vía pública arrancarán directamente desde el último forjado, sin crear hastiales en fachadas.
 - b) Si las Ordenanzas de Zona lo permiten, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, quedando estos espacios vinculados a la planta inmediatamente inferior.
 - c) Se permitirá la apertura de huecos en los faldones de la cubierta.
 - d) La altura libre máxima será de dos metros y ochenta centímetros (2,80).
 - e) La altura máxima será de tres metros y veinte centímetros (3,20) desde la cara superior del último forjado a la cara exterior de la cumbrera.
 - f) La pendiente máxima de los faldones de cubierta inclinada será del 45%.
 - g) La pendiente mínima de los faldones de cubierta inclinada será del 30%.
 - h) La profundidad mínima de los faldones, cuando tras ellos se realice una cubierta plana será de tres (3) metros.
8. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, las onduladas translúcidas y cualquier otro tipo de material que desentone con las formas constructivas tradicionales, pudiéndose utilizar estos elementos únicamente cuando se oculten exteriormente con tejas. En edificios singulares se

podrán optar por otros materiales, previa aceptación de los Servicios Técnicos.

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



Art. 92. Cerramientos.

1. Las parcelas deberán cerrarse, de conformidad con lo que establezcan en cada caso las Ordenanzas de Zona y si éstas no lo hiciesen, con cerramientos de altura inferior a doscientos (200) centímetros completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



TÍTULO QUINTO: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

Art. 93. Objeto y aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Parcial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Art. 94. Definiciones.

1. Vía pública: espacio de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios. Dentro de la vía pública des este Plan Parcial se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: constituida por aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento estos últimos, así como sus elementos funcionales. Puede constar de los siguientes elementos:

- Calzada: banda longitudinal destinada a la circulación de vehículos. Está compuesta de carriles.
- Aceras: bandas longitudinales laterales elevadas, o no, respecto a la calzada y reservada para el tránsito de peatones.
- Bandas de estacionamiento: bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos.

b) Área estancial: constituida por aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública. Se distinguen los siguientes tipos:

- Aceras con anchura superior a cuatro (4) metros.

2. Espacios Libres: este uso comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposos, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de este Plan Parcial.

3. Infraestructuras urbanas básicas: terrenos destinados y afectados por las redes que dotan de servicios al ámbito de este Plan Parcial, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, depuración, basuras, etc.

4. Medidas de corrección, control y desarrollo ambiental: la corrección o mejora de los desajustes en cuanto a la conservación del medio.

SECCIÓN 1ª. LA URBANIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

Art. 95. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

El diseño de la red representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación sustancial del Plan Parcial, deberá en todo caso estar adecuadamente justificada.

El diseño integrará los itinerarios de bicicletas y los itinerarios para peatones, velando por la seguridad de los usuarios.

El sistema viario tendrá la naturaleza de bien de dominio público.



Art. 96. Dimensiones y Características de la Calzada.

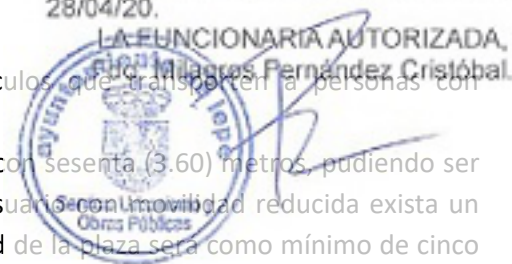
1. Las dimensiones mínimas de calzada serán de siete (7) metros.
2. En el Proyecto de Urbanización, la sección constructiva de la calzada se adoptará considerando que se les otorga una IMH de 1.000 vehículos de carácter ligero y medio.
3. La calzada tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero coma cinco por ciento (0,50%) para evacuación de aguas pluviales y una pendiente longitudinal máxima del diez por ciento (10%).

Art. 97. Dimensiones y Características de las Aceras.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
2. Se recomienda evitar pendientes longitudinales superiores al cinco por ciento (5%), siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones, con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%), cuando la pendiente de la calzada supere el ocho por ciento (8%). Cuando, excepcionalmente, en las aceras sea necesario disponer de escalones, éstas cumplirán lo especificado en el artículo 10 del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo de 1.992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía.
3. El diseño de las aceras garantizará la evacuación de aguas pluviales. La pendiente transversal de las aceras se establece entre un mínimo del uno por ciento (1%) y un máximo del dos por ciento (2%).
4. Las características del pavimento de las aceras serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las presentes Normas. El pavimento que se utilice será antideslizante, de fácil limpieza y se deberá procurar que los materiales a emplear, tengan garantizada su reposición en el tiempo. En todo caso, no se permiten la colocación de solerías sobre lecho de arena, por lo que se construirán con solera de hormigón. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.
5. Se permite la construcción de bandas verdes integradas en las aceras, siempre que la superficie pavimentada cumpla la anchura mínima.
6. Las aceras irán siempre delimitadas por bordillos. Éstos tendrán siempre la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Se establece una altura mínima de catorce (14) centímetros, no recomendándose alturas superiores a los dieciséis (16) centímetros. Se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada, en los pasos de peatones y en las entradas a garajes.

Art. 98. Dimensiones y Características de las Bandas de Aparcamiento.

1. Los aparcamientos tendrán una dimensión rectangular mínima, libre de obstáculos, según su disposición de:
 - a) En batería: 2,25 metros por 4,50 metros
 - b) En cordón: 2,25 metros por 4,50 metros
2. Se deberá reservar con carácter permanente, y tan próximo como sea posible a los itinerarios



peatonales, una de cada 50 plazas o fracción para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

3. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de tres con sesenta (3.60) metros, pudiendo ser de dos con sesenta (2.60) metros cuando por el lado del usuario con movilidad reducida exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros.

4. La pendiente transversal de las bandas de aparcamiento se sitúa entre el dos (2%) y dos y medio (2.5%) por ciento

SECCIÓN 2ª. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Art. 99. Diseño.

1. El diseño de los Espacios Libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
2. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos, así como cuando la superficie lo permita, con areneros, zonas de juego, zonas deportivas no cerradas, etc.
3. El diseño integrará los carriles bici y vías para peatones, velando por la seguridad de los usuarios.
4. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.
5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Art. 100. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Art. 101. Naturaleza de los espacios libres públicos

Los espacios libres públicos tendrán naturaleza de bien de dominio público

SECCIÓN 3ª. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Art. 102. Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento de aguas y de energía eléctrica internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables previstas, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Art. 103. Red de abastecimiento, bocas de riego e hidrantes.

1. Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca la Compañía Suministradora.



2. En aplicación de lo dispuesto en el RD 140/2003 donde se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, los municipios son responsables de asegurar que el agua suministrada a través de cualquier red de distribución, cisterna o depósito móvil en su ámbito territorial sea apta para el consumo en el punto de entrega al consumidor.

Art. 104. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezcan los Proyectos de Urbanización, conforme a las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, la correspondiente legislación específica y las disposiciones de la Compañía concesionaria del suministro.
2. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros.
3. Las redes de distribución serán de tipo mallada, a fin de procurar un mejor reparto de la presión, garantizar el servicio y para evitar finales de tuberías. Las redes y sus ramales se diseñarán obligatoriamente siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables de acceso permanente, siendo los tramos lo más rectos posible.
4. El diámetro mínimo útil será de setenta y cinco (75) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo, siendo la presión mínima en el punto más desfavorable de una (1) atmósfera.
5. Los diámetros de las conducciones vendrán definidos por el cálculo hidráulico de la red, o bien de las propuestas del proyectista que sean aprobadas por la Compañía Suministradora.
6. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendio para el servicio del área ordenada, conforme a las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, la correspondiente legislación específica y las disposiciones de la Compañía concesionaria del suministro.

Art. 105. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales.
2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales y el sistema de evacuación de aguas pluviales como sistemas separativos.
3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos previstos y las características climáticas y del terreno. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. La red de pluviales se situará a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros y la red de fecales se situará a una profundidad mínima de ciento veinte (120) centímetros, siempre por debajo de las conducciones de agua potable.
4. Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se tendrá en cuenta las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas. Se calculará con un periodo de retorno de veinticinco (25) años y un tiempo de concentración, en tubería, de diez (10) minutos. La velocidad máxima en conducciones será de 3 m/s.
5. Para el cálculo del caudal de aguas fecales se tendrá en cuenta las aguas fecales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten, con la red que se proyecta. El caudal a considerar será el



que resulte de la suma del caudal a suministrar en la red de abastecimiento y un verticilino por ciento (25%) de la superficie construida.

6. En todo caso se cumplirán las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, las correspondientes a la Legislaciones específicas y las disposiciones de la Empresa suministradora.

Art. 106. Energía eléctrica y alumbrado.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las correspondientes instrucciones complementarias de dichas normas, siempre que sean compatibles con los criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes.
2. Todos los servicios de abastecimiento de energía y telefonía dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo se enterrarán o trasladarán a sus límites los tendidos aéreos que precisen atravesar el sector.
3. El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones:
 - a) Se utilizarán luminarias que optimicen el consumo de energía, preferentemente lámparas de vapor de sodio.
 - b) Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico, así como la contaminación lumínica en la visión del cielo.
 - c) La disposición general de las luminarias se realizará de forma que los cambios de un tipo de vía a otro sean graduales y que los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.
 - d) Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y tendrán registro.

Art. 107. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confíe su explotación.
2. Las canalizaciones que sirvan de soporte telefónico básico y a otros servicios de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a la ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, y RD 401/2003 por el que se aprueba el Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en el Interior de los Edificios.

Art. 108. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre.



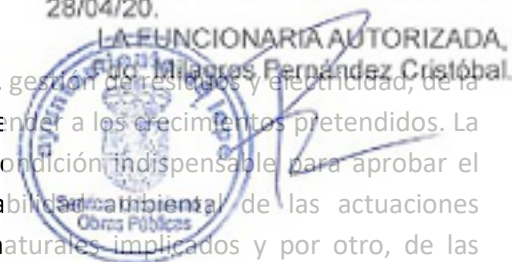
TÍTULO SEXTO. MEDIDAS DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL.

Art. 109. Aplicación normativa de carácter ambiental

1. Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el municipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental establecidos en la citada Ley.
2. Las condicionantes ambientales podrán ser revisadas cuando la seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación a nivel de la Unión Europea, Estatal o Autonómica.
3. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en Ayuntamiento de Lepe (V12) P.G.O.U. 2002-08 materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

Art. 110. Planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización

1. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización y sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.
2. Como norma general, previamente a la aprobación definitiva del Planeamiento de Desarrollo, proyectos de urbanización y posibles proyectos de ejecución (Campos de Golf, etc) de los sectores La Vera (Del 1 al 5), Golf Este, la Babaya – Los Barrancos, Ampliación Golf Islantilla y de todos aquellos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Domino Público Marítimo-Terrestre, una vez contrastada la información aportada por los mismos con la contenida en el Estudio de Impacto Ambiental, en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en el Plan General de Ordenación Urbana, por parte de la Administración Municipal, se dará conocimiento de los mismos a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, la cual les deberá dar su aprobación, con carácter previo a su ejecución.
3. Respecto de lo anterior, se deberá prestar especial atención al desarrollo de las Zonas Deportivas (Campo de Golf), sobre los cuales con carácter previo a su ejecución se ha de resolver favorablemente su viabilidad técnica en lo referente al abastecimiento de agua con análisis preferencial en la reutilización de las aguas residuales tratadas en la estación depuradora de las aguas residuales local, conservación e integración de las actuaciones con la vegetación existente en el área, adecuación paisajística de las instalaciones, etc.; en este sentido, y de conformidad a lo dispuesto en el art. 114 del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva, los nuevos sectores del litoral deberán ejecutar a su cargo las obras necesarias para la reutilización de los recursos hidráulicos disponibles, ello mediante la incorporación de los tratamientos precisos en la EDAR, canalizando dichas aguas para ser utilizadas en el riego de los campos de golf / deportivos y otros usos no potables, debiendo garantizar una disponibilidad de la cuantía estimada para el consumo en punta de 1,5 días, a razón de 0,5 l/seg por hectárea y día para el riego de zonas verdes, si procede, y 2.000 m³ / día destinados a campos de golf u otros usos deportivos de gran demanda, ello con independencia de la posible inclusión de dichas actuaciones en un Plan Especial de ámbito supramunicipal.
4. De igual modo, con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se ha de acreditar ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente mediante la aportación de los correspondientes certificados o informes de las compañías y entidades suministradoras o



prestadoras de los servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los mismos para atender a los crecimientos pretendidos. La aportación de la información referida anteriormente será condición indispensable para aprobar el planeamiento de desarrollo, estando condicionada la viabilidad ambiental de las actuaciones pretendidas a la existencia por un lado, de los recursos naturales implicados y por otro, de las infraestructuras necesarias para conseguir la gestión adecuada de los incrementos de aguas residuales y residuos generados. En cualquier caso, la disponibilidad y puesta en funcionamiento de los distintos suministros y servicios deberá ser previo a la ocupación del sector, o lo que es lo mismo, en ningún caso se podrán conceder licencias de habitabilidad si previamente no están en servicio las distintas redes e infraestructuras necesarias.

5. En relación con la depuración de las aguas residuales, puesta de manifiesto la insuficiencia de las instalaciones existentes para asumir las aguas generadas por los crecimientos propuestos, el planeamiento de desarrollo de los distintos sectores deberán contener informe de la compañía gestora de las instalaciones, en el que se deberá incluir y justificar la existencia de capacidad en la fecha de tramitación, para asumir el nuevo incremento, en las condiciones legalmente exigibles, tanto por capacidad como por tipo de tratamiento, debiendo hacerse mención al balance global de las instalaciones y recogiendo la totalidad de entradas y las salidas. Respecto de estas últimas, se deberá prestar especial atención al cumplimiento de las obligaciones establecidas respecto de la reutilización de las aguas depuradas en los usos no potables.

Art. 111. Medidas correctoras efectos sobre la Atmósfera

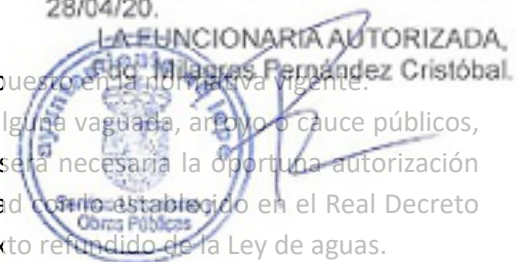
1. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.
2. Los vehículos de transporte deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera o utilizar cualquier otro sistema que consiga la finalidad pretendida.
3. Se deberá controlar la maquinaria y vehículos empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.
4. Con respecto al ruido, se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en período nocturno, especialmente en áreas residenciales. Se empleará maquinaria que cumpla los requisitos establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire y el resto de la normativa aplicable.
5. Se llevará a cabo lo establecido en el artículo 21 del Capítulo IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, por lo que por un lado la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en el referido Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica, y por otro, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento.
6. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, en la Normativa Urbanística de Planeamiento se deberán establecer los niveles que se indican



en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Art. 112. Medidas correctoras de los efectos sobre el sistema hidrogeológico
Respecto de las Aguas Residuales y Vertidos, de establecen las siguientes determinaciones:

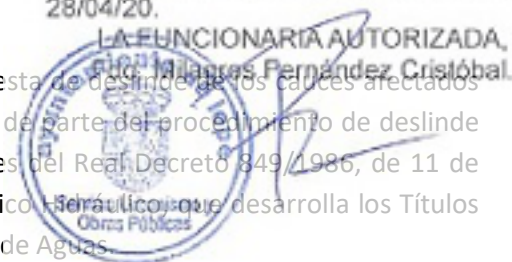
1. La depuración de las aguas residuales del sector, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, deberá asimismo adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y las que la desarrollan. Esto es el Real Decreto-Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas y el Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.
2. Las zonas destinadas a actividades logísticas y productivas que no es encuentren conectadas a los sistemas generales de depuración deberán contar con sistemas de tratamiento de sus aguas residuales.
3. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
4. Las instalaciones complementarias turísticas y equipamientos deportivos y recreativos de gran demanda de agua para consumo no humano deberán contar con dispositivos de reciclado y reutilización del recurso. El abastecimiento para riego de campos de golf y otros usos no potables procederá de la reutilización de aguas residuales. Las depuradoras de que se abastezcan deberán contar con sistema de tratamiento acorde al destino de sus aguas.
5. En el caso de la instalación de actuaciones recreativas, equipamientos deportivos y recreativos de gran demanda de agua para consumo no humano, éstos deberán contar con dispositivos de reciclado y reutilización de aguas residuales. El abastecimiento para usos no potables procederá de la reutilización de aguas residuales, debiendo contar los sistemas de depuración con tratamientos acordes al destino de sus aguas.
6. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.
7. Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
8. Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.
9. En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, se admitirá el uso de fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.
10. En caso de autorización la captación de aguas para uso doméstico deberá llevarse a cabo en zonas donde no exista la posibilidad de ser contaminadas por los efluentes de las fosas sépticas. La red de distribución general de agua para uso doméstico estará siempre a cotas superiores a la fosa séptica y a la red de saneamiento.



11. Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la normativa vigente.
12. Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce públicos, deberá asumir el correspondiente sistema de depuración y será necesaria la oportuna autorización previa del Órgano de Cuenca correspondiente de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas.
13. Se establecerá un control tanto de los desechos procedentes de las actividades agroganaderas, como para impedir los vertidos de residuos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.
14. En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, en los casos que no sea posible conectar con la red de saneamiento general, se admitirá el uso de fosa séptica, y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.
15. Se prohíbe la construcción de pozos negros. Por otra parte se promoverá la desaparición de los ya existentes, siendo declarados ilegales y estableciéndose la necesidad de acudir a sistemas de depuración cuyo vertido sea autorizado por el Órgano de Cuenca correspondiente.
16. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Respecto de las Aguas Superficiales, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
2. Las afecciones al Dominio Público Hidráulico (DPH), Zona de Servidumbre y Zona de Policía, requerirá la previa concesión o autorización administrativa del Organismo Competente, conforme a lo dispuesto en Texto Refundido de la Ley de Aguas.
3. Se desaconseja, sin perjuicio de las consideraciones que se pudiesen establecer en la respectiva autorización del organismo de cuenca, la posibilidad del soterramiento de cauces públicos.
4. Los planes urbanísticos que desarrollen el planeamiento general de referencia deberán ajustarse a lo prescrito en la documentación presentada en cuanto no se oponga a las presentes condiciones. Asimismo cualquier plan o estudio que varíen, completen o modifiquen el planeamiento informado en cuanto a las afecciones al DPH y zona de servidumbre y policía, prevención de inundaciones y avenidas, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras del ciclo urbano y financiación, deberán ser enviados a la Dirección General de la Cuenca Atlántica para su preceptivo y vinculante informe.
5. La supervisión de la relimitación del DPH y las zonas cautelares de inundación correspondiente realizadas no suponen, salvo señalamiento expreso, la aceptación por parte de la Agencia Andaluza del Agua en cuanto a sus resultados (relimitación del dominio público, área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno).
6. Las zonas cautelares serán sustituidas por la relimitación de zonas inundables que apruebe la Agencia Andaluza del Agua de conformidad con el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. La nueva relimitación supondrá el ajuste automático del Plan en cuanto a la clasificación de los suelos y los usos prevista en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



7. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la propuesta de deslinde de los cauces afectados por el sector correspondiente a efectos del inicio a instancia de parte del procedimiento de deslinde de conformidad con lo establecido en el art. 241 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
8. La clasificación del suelo establecida en el Plan de referencia respecto a la relimitación del DPH y las zonas cautelares prevista se ajustará a lo establecido en la vigente Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo los usos previstos se ajustarán a las limitaciones generales establecidas en el citado Decreto 189/2002.
9. Las obras previstas a ejecutar en el DPH y en la zona de policía deberán ser autorizadas por la Agencia Andaluza del Agua con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, para ello el promotor deberá enviar a la misma, solicitud de autorización junto con el Proyecto donde se definan y justifique dichas obras.
10. Asimismo las obras previstas de prevención de inundaciones deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones de la unidad de ejecución correspondiente.
11. Si como consecuencia de las obras que la Administración Andaluza realizará en los cauces estudiados se afectase a las obras previstas en el Plan, se deberá modificar el planeamiento de referencia para adaptarlo a dichas obras sin derecho a indemnización alguna por tal concepto.
12. La Agencia Andaluza del Agua no responde del caudal y volumen que se prevé en el planeamiento informado, sea cual fuere la causa de su no existencia en el punto de toma. Estos volúmenes y caudales podrán ser en épocas de sequía, si no hay caudales disponibles, reducido o suprimido en su totalidad en ese periodo por la Agencia Andaluza del Agua.
13. La entidad local deberá solicitar la correspondiente autorización de reutilización de las aguas residuales a la Agencia Andaluza junto al plan o programa de reutilización donde se definan y justifiquen las obras previstas en el planeamiento, no pudiendo otorgarse licencia de obra alguna hasta tanto en cuanto no se obtenga la correspondiente autorización.
14. La aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística no supondrá la aprobación de la inversión que en dicho Plan se haya imputado a la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la obligación del promotor y de la Entidad Local de sufragar el coste de las obras definidas en el citado Plan, y en su caso, el mantenimiento, conservación y explotación de las mismas.

Art. 113. Medidas correctoras relativas a residuos

1. En la fase de construcción del Planeamiento, se generarán Residuos Inertes y No Peligrosos, correspondiendo a los Entes Locales, en este caso, al municipio de Lepe, las competencias en su gestión, conforme a los términos establecidos en la Ley 10/98 de residuos, responsabilizándose el productor de los mismos, de la correcta puesta a disposición del municipio en la forma que establezca sus Ordenanzas.
2. El objetivo principal para una adecuada gestión se basará en separar, en dos grupos (Inertes y No peligrosos) los residuos generados, teniendo en cuenta que una gestión controlada de los inertes que evite su contaminación, permite obtener un valor añadido sobre los mismos, facilitando su recuperación, reciclaje y valorización. Para el caso de los no peligrosos conviene evitar la mezcla entre ellos, estableciendo algunos subgrupos (rechazos, productos caducados, papel, plásticos, chatarra, maderas, etc.) atendiendo a la demanda de la gestión en cuanto a la recuperación o la



valorización. Cuando el destino de estos sea la eliminación, ésta se hará siempre en instalaciones autorizadas.

3. De igual modo también se pueden producir residuos peligrosos incluidos en el Real Decreto 952/97, de 20 de junio, por el que se modifica el reglamento para la ejecución de la Ley 20/86 de Residuos Tóxicos y Peligrosos. En este caso, y a tenor de lo previsto en el artículo 9 de la Ley 10/98 de Residuos y artículo 10 del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86 de Residuos Tóxicos y Peligrosos, la actividad, productora de estos residuos, deberá contar con la preceptiva autorización de productor de residuos peligrosos e inscripción en el Registro Provincial de esta Delegación.

4. Corresponde al promotor o a la empresa contratada por él para explotar el citado proyecto, tramitar la correspondiente solicitud de inscripción, junto con la documentación referida en el artículo 11 del mencionado Real Decreto 833/88, responsabilizándose de las obligaciones legales que les son de aplicación.

5. Las actividades susceptibles de generar residuos peligrosos, situadas en suelo urbano o en la zona industrial, deberán por lo tanto obtener la correspondiente inscripción en el Registro Provincial de Actividades productoras de residuos Peligros, conforme a la citada Ley 10/1998 y Reglamentos que la desarrollan.

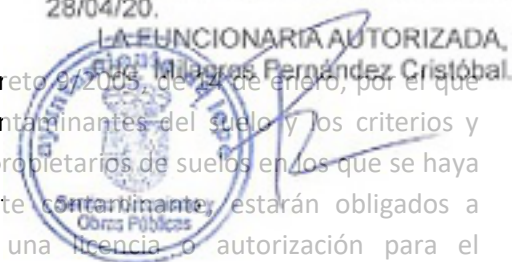
6. Se deberán gestionar correctamente los lodos que se generen en los sistemas de depuración de efluentes urbanos e industriales.

7. Con carácter general, y referida sobre todo, a las obras mayores así como para las diferentes Licencias y Obligaciones establecidas (Art.140.4 y concordantes de las Normas Urbanísticas), habrá de contemplarse la obligación de presentar por los promotores un Plan de Gestión de los residuos que se generen, donde se plasme una separación selectiva de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría General de Medio Ambiente, debiendo dárseles el fin legalmente establecido y que igualmente habría de figurar en el correspondiente plan para su aprobación como medida necesaria para su ejecución.

8. En relación a los residuos de la construcción y demolición, y sin perjuicio del cumplimiento del resto de formativa de aplicación, se deberá dar cumplimiento del real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, debiendo prestarse especial atención a las obligaciones establecidas tanto para el productor (estudio de gestión) como para el poseedor de los mismos (plan de gestión). De igual modo se establece la posibilidad de aplicar una fianza o garantía en la licencia de obra que permita acreditar una adecuada gestión de los mismos en instalaciones de valorización autorizadas y por gestores de residuos autorizados

9. Se dará cumplimiento del Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrodomésticos y la gestión de sus residuos y en especial en lo relativo a lo establecido en su artículo 4.3, asegurando la recogida selectiva de los residuos de aparatos y electrodomésticos procedentes de hogares.

10. Respecto de los Puntos Limpios se dará cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en relación a los mismos, habiéndose efectuado la correspondiente reserva de suelo necesaria para la construcción de éstos, ello en suelo de titularidad municipal.



11. De acuerdo con lo establecido en el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 24 de enero, por el que se establece la Relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

12. En relación con la gestión inadecuada de residuos existente en el municipio (escombreras y depósitos incontrolados de residuos), el Ayuntamiento deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

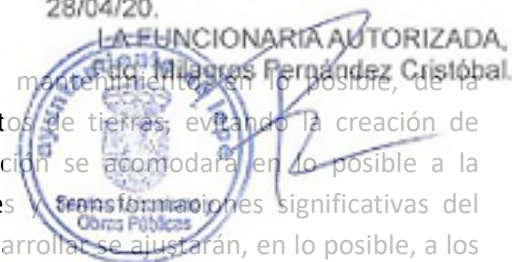
- a. Relativo al depósito de vehículos abandonados existente en la parcela 543 del polígono 11, se deberán retirar todos los vehículos abandonados y ser entregados en un Centro Autorizado de Tratamiento para su descontaminación. Asimismo se deberá presentar un Proyecto de Restauración de la zona degradada por el depósito, para su previa aprobación por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- b. Relativo al vertido incontrolado de residuos ubicado ubicado entre el Camino de Los Barrancos y el Arroyo de Las Moreras, enfrente del cabezo del Corcho, una vez paralizada la actividad de vertido y la clausura del vertedero, que constituye la actual situación, se deberá presentar un Proyecto de Clausura y Restauración para su previa aprobación por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Art. 114. Medidas correctoras de los efectos sobre la edafología

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.
2. Por ello, la realización de obras, trabajos y actividades que lleven aparejado movimientos de tierras, han de garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
3. En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión, utilizándose para ello hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.
4. Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente, un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los mismos.
5. En los proyectos de obras de infraestructura se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

Art. 115. Medidas correctoras de los efectos sobre la geología y geomorfología

1. Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.



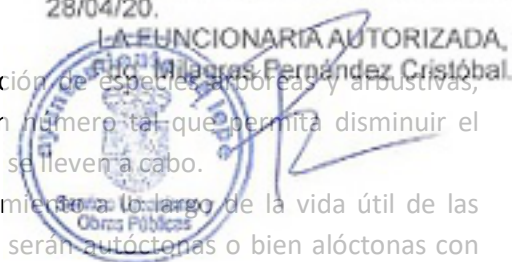
2. Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Art. 116. Medidas correctoras de los efectos sobre la vegetación

1. En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
2. En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.
3. Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos a través de planes de regeneración. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.
4. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies autóctonas con adaptaciones a la estructura del paisaje existente.
5. Como norma general se respetará el mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas existentes en la actualidad en las distintas zonas de suelo urbanizable recogidas en el Plan General, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres. La distribución espacial de los distintos usos (Hotelero, Residencial, Deportivo-Golf, etc) contemplados para los Sectores Catalán Golf, La Babaya – Los Barrancos y Ampliación Golf Islantilla, se deberá hacer tomar como criterio, la preservación de aquellas masas o radales de vegetación que presenten un mejor estado de desarrollo y conservación.

Art. 117. Medidas correctoras de los efectos sobre el paisaje

1. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.
2. Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.
3. En las áreas destinadas a un Uso Industrial y en especial aquellas colindantes con vías de comunicación, en el planeamiento de desarrollo de las mismas se deberá contemplar su adecuación paisajística, la cual deberá consistir al menos, en el apantallamiento vegetal en el perímetro coincidente con posibles ajardinamientos interiores y con carreteras y vías de comunicación.



4. Dicho apantallamiento se realizará mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas, preferentemente de crecimiento rápido y hoja perenne, en número tal que permita disminuir el posible impacto paisajístico de las nuevas construcciones que se lleven a cabo.
5. Por otra parte se deberá asegurar su adecuado mantenimiento a lo largo de la vida útil de las actuaciones pretendidas. Las especies vegetales a implantar serán autóctonas o bien alóctonas con adaptación al clima propio del ámbito de la actuación. La vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación implantada.

Art. 118. Condiciones relativas a sistemas e infraestructuras

1. Se habrán de garantizar las siguientes condiciones:

- a) En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión (BOJA nº 209, de 27 de octubre de 2006), así como lo dispuesto en el Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen las medidas de carácter técnico en líneas de alta tensión, con objeto de proteger la avifauna (BOE nº 56, de 5 de marzo de 2008). De igual forma se deberá de estar a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- b) La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más integrada posible con el paisaje circundante. Las mismas serán preferentemente mediante canalización subterránea.

2. Según el Art. 46 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía, el planeamiento urbanístico deberá garantizar a estas personas la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. A ello contribuirá el cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 72/1995, de 5 de mayo.

Art. 119. Condiciones relativas al patrimonio histórico-artístico

Con carácter general, las determinaciones del Plan General deberán dar cumplimiento de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En el caso de que se produjese algún tipo de hallazgo arqueológico casual durante el transcurso de las obras que sea necesario realizar para la ejecución del planeamiento propuesto, el promotor tendrá que ponerlo de inmediato en conocimiento de la Delegación provincial de Cultura, en aplicación del art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 120. Actuaciones sometidas a los procedimientos de prevención ambiental

En el caso de que como desarrollo del planeamiento propuesto se pretendan realizar actuaciones (vías de comunicación, redes eléctricas, etc) o actividades encuadradas en los Anexos Primero de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, éstas deberán someterse previamente a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les sean preceptivos.

Art. 121. Condiciones relativas a los terrenos forestales

1. Según lo previsto en el Art. 26.2 de la Ley 5/99, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del

mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas en terrenos forestales o en su zona de influencia. Según lo previsto en el Art. 50 de la citada Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

2. El Municipio ha de contar por todo ello con los preceptivos Plan Local de Emergencia para incendios forestales y Plan de Autoprotección, debiéndose recoger en las Normas Urbanísticas las posibles determinaciones de dichos planes que puedan afectar al planeamiento urbano.





TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art. 122. Condiciones Particulares de Zona.

Las Condiciones Particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Tercero y Cuarto, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

Art. 123. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante la aprobación de Estudio de Detalle se podrán alterar las condiciones particulares de zona, siempre que no suponga un perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no supere el aprovechamiento de la parcela o parcelas.
2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio lo requiera.

Art. 124. Zonas.

El presente Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

- Zona de vivienda Conjunto Unitario.
- Zona de hotel Volumetría Especial.
- Zona deportiva privada.
- Zona de Dotaciones.

Art. 125. Fases de Ejecución de las Edificaciones.

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes o las que resulten en los Proyectos de Reparcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle, así como un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.
 - b) Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.
 - c) Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.
3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.



CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA CONJUNTO UNITARIO

Art. 126. Delimitación Sub-zonas.

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las zonas integradas por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra R.
2. El uso pormenorizado es el de Vivienda Conjunto Unitario.

Art. 127. Condiciones Particulares de uso.

1. Son usos compatibles:
 - a) Garaje-Aparcamiento Particular.
 - b) Aquellos usos correspondientes a los servicios internos.
 - c) Los establecidos en el Plan General de ordenación urbanística para el uso residencial (r).
2. En el caso de que se haga la equivalencia de viviendas a apartamentos, éstos podrán explotarse en régimen hotelero bajo la consideración de apartamentos turísticos y cumpliendo todas las determinaciones de la normativa y la legislación vigente.

Art. 128. Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará Proyecto de Reparcelación, de conformidad con la definición gráfica dada en el plano de ordenación ORD-01.

Se permite la segregación de parcelas previa redacción de un Estudio de Detalle y únicamente en las parcelas que cumplan los siguientes parámetros:

- La superficie mínima de parcela será de 3.000 m² de suelo.
- El frente mínimo de parcela será de 20 m.

Art. 129. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a) Ocupación máxima sobre y bajo rasante del 50%. Ambas ocupaciones serán coincidentes.
- b) Edificabilidad máxima expresada en m²t y nº máximo de viviendas por parcela en el plano de Calificación del Suelo.
- c) Separación a linderos:
 - Linderos a vía pública: 5 metros.
 - Linderos a otras propiedades: 3 metros.
 - Linderos con parcelas con uso deportivo, zonas verdes o Dotacional: 6 metros.
 - Linderos con la parcela de zona verde "Parque Forestal": 18 metros.
- d) Altura máxima PB+1 y 7m.
- e) Una Planta Sótano de dos y medio (2,50) metros de altura libre mínima.
- f) Los proyectos de edificación de las parcelas recogerán en su memoria y/o planimetría los criterios de disposición y orientación de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje al que se asoman y desde el que son vistos. Los proyectos recogerán todo el establecido en las Medidas de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental, del título anterior de estas normas.

Art. 130. Construcción por encima de la altura máxima.

1. Serán de aplicación las establecidas en esta normativa.



2. Se permiten los castilletes, en el caso de cubierta plana, y la ocupación bajo cubierta, en el caso de cubierta inclinada, en las condiciones que se especifican en esta normativa.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTELERA

Art. 131. Delimitación Sub-zonas.

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las zonas integradas por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra H.
2. El uso pormenorizado es el turístico, tanto en la categoría de hotel como de apartamento turístico. Se cumplirá la limitación contemplada en el artículo 114.2 del PGOU para los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno, consistente en que no podrán sobrepasar el 25% del techo total establecido, o bien, el 50% de número total de plazas hoteleras establecidas como mínimo en el sector.

Art. 132. Condiciones Particulares de uso.

1. Los establecimientos que se sitúen en estas parcelas, cumplirán y reunirán los requisitos mínimos establecidos en el Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, o la normativa específica en vigor.
2. No se contabilizarán como plazas hoteleras aquellas que tengan una categoría inferior a tres estrellas.
3. Son usos complementarios aquellos usos correspondientes a los servicios internos.

Art. 133. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación.
2. No se permite la segregación de parcelas.

Art. 134. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. Las ocupaciones sobre y bajo rasante no tendrán que ser coincidentes.
2. La edificabilidad máxima será la superficie que se recoge en las tablas del plano de ordenación ORD-01, para cada una de las parcelas hoteleras. En el cómputo de la edificabilidad se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su uso.
3. Separación a linderos:
 - Linderos a vía pública: 5 metros.
 - Linderos a otras propiedades: 3 metros.
 - Linderos con parcelas con uso deportivo, zonas verdes o Dotacional: 6 metros.
 - Linderos con la parcela de zona verde "Parque Forestal": 18 metros.
4. Altura máxima PB+3 y 15 metros.
5. Se permiten dos plantas de sótano de dos y medio (2.50) metros de altura libre mínima.
6. Los proyectos de edificación de las parcelas recogerán en su memoria y/o planimetría los criterios de disposición y orientación de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje al que se asoman y desde el que son vistos. Los proyectos recogerán todo el establecido en las Medidas de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental, del título anterior de estas normas.
7. En la parcela hotelera H1 se encuentra el yacimiento arqueológico de La Vera, inscrito en el Catálogo General de Patrimonio de Andalucía, en el Inventario de Patrimonio Cultural del PGOU clasificado como suelo urbanizable de especial Protección Arqueológica.



Se proponen las siguientes actuaciones:

- Cautelas de protección en el control de las actividades urbanísticas y control de las actividades forestales por ser una zona de plantación de pinares.
- La propuesta de actuación prevé el control arqueológico de movimientos de tierra que suponga un rebaje mayor de 50 centímetros y el freno a las cárcavas mediante sistema de drenaje y evacuación de aguas.
- En todo caso el sector delimitado por el polígono estará libre de edificación, quedará integrado en los espacios libres de la parcela, se garantizará su accesibilidad, y se perseguirá su puesta en valor a modo de hito referencial.

Art. 135. Construcción por encima de la altura máxima.

1. Serán de aplicación las establecidas en esta normativa.
2. Se permiten los castilletes, en el caso de cubierta plana, y la ocupación bajo cubierta, en el caso de cubierta inclinada, en las condiciones que se especifican en esta normativa.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA PRIVADA.

Art. 136. Delimitación y ejecución

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las zonas integradas por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra DEP.
2. Junto con el proyecto de Urbanización se darán unas Directrices básicas de ordenación. La ejecución de dichos espacios se realizará de forma simultánea con las obras de urbanización o de forma proporcional a la concesión de Licencia de Obras sobre las parcelas residenciales y hoteleras. En este caso se seguirán las directrices marcadas por el Proyecto de Urbanización.

Art. 137. Condiciones Particulares de uso.

1. Para el uso pormenorizado podemos señalar las siguientes categorías:
 - Espacios deportivos de reducidas dimensiones, pequeños espacios deportivos al aire libre destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana.
 - Espacios deportivos para instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.
 - Instalaciones de carácter recreativo: Agrupan tanto dotaciones especializadas como golf, parques acuáticos, clubes deportivos y clubes náuticos, circuitos cardiosaludables y ciclista, actividades hípicas
 - Instalaciones para el deporte de élite o alto rendimiento: Requieren características concretas vinculadas a las necesidades específicas de cada disciplina deportiva.
2. Son usos complementarios:
 - a) Aquellos usos correspondientes a los servicios internos, tales como vestuarios, casas club, bares o quioscos, restaurantes o similares, usos relativos al ocio, instalaciones recreativas, edificios dotacionales en proporciones y tamaños adecuados a cada zona. Estos usos darán servicio a los otros usos presentes en el Plan Parcial. Respecto al uso principal deportivo se limitarán los usos



complementarios al 10% de la superficie de suelo.

b) Aparcamientos privados y públicos, sobre rasante y bajo rasante.

Art. 138. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación.
2. Se permite la segregación de parcelas con las siguientes condiciones
 - a) La parcela mínima deberá de ser de 5.000 m²s
 - b) Deberá tener frente a un viario público
 - c) Deberá inscribirse una circunferencia de diámetro 70 m

Art. 139. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. Las ocupaciones sobre y bajo rasante no tendrán que ser coincidentes.
2. La edificabilidad máxima será la superficie que se recoge en las tablas del plano de ordenación ORD-01. En el cómputo de la edificabilidad se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su uso.
3. Separación a linderos:
 - Linderos a vía pública: 5 metros.
 - Linderos a otras propiedades: 3 metros.
 - Linderos con parcelas con uso zonas verdes o Dotacional: 6 metros.
 - Linderos con la parcela de zona verde "Parque Forestal": 18 metros.
4. Altura máxima PB+1 y 7 metros.
5. Se permiten dos plantas de sótano de dos y medio (2.50) metros de altura libre mínima.
6. Los proyectos de edificación de las parcelas recogerán en su memoria y/o planimetría los criterios de disposición y orientación de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje al que se asoman y desde el que son vistos. Los proyectos recogerán todo el establecido en las Medidas de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental, del título anterior de estas normas.

Art. 140. Construcción por encima de la altura máxima.

1. Serán de aplicación las establecidas en esta normativa.
2. Se permiten los castilletes, en el caso de cubierta plana, y la ocupación bajo cubierta, en el caso de cubierta inclinada, en las condiciones que se especifican en esta normativa.

CAPÍTULO 5º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONES

Art. 141. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las zonas integradas por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra D.
2. El uso exclusivo es el de equipamientos y servicios públicos. El Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el Ayuntamiento y resto de Administraciones implicadas, podrá delimitar una única o varias parcelas con este uso para destinarlas, según las necesidades tanto del sector como de los sectores colindantes, a los usos específicos y en las proporciones que marca la legislación actual.



3. Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria no superarán la altura de dos (2) plantas y una edificabilidad máxima de 1.2 m²/m²s.
4. Los edificios dotacionales destinados a la práctica deportiva no superarán la altura de dos (2) plantas y una edificabilidad máxima de 1.2m²/m²s.
5. Los edificios dotacionales destinados los servicios de interés público y social (SIPS) no superarán la altura de dos (2) plantas y una edificabilidad máxima de 1.2 m²/m²s.
6. El tipo de ordenación seguirá los siguientes parámetros:
 - a) Separación mínima a linderos laterales de 3m.
 - b) Ocupación máxima sobre y bajo rasante del 50%. Ambas ocupaciones serán coincidentes.
7. Los proyectos de edificación de las parcelas recogerán en su memoria y/o planimetría los criterios de disposición y orientación de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje al que se asoman y desde el que son vistos. Los proyectos recogerán todo el establecido en las Medidas de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental, del título anterior de estas normas.
8. Debido a la singularidad de la parcela deportiva D1, ubicada junto a la carretera de Lepe a la Antilla, deberá garantizarse la compatibilidad e los usos deportivos previstos para esta parcela, con la vegetación existente en la franja de protección delimitada. Las zonas edificables se ubicarán fuera de dicha zona de protección

Art. 142. Estudio de Detalle en la zona de Equipamiento y Servicios Públicos

En las parcelas clasificadas en los planos de Ordenación con la letra D, cuya clasificación es la de dotaciones de equipamientos y servicios públicos se podrá redactar un Estudio de Detalle con el fin de poder afectar todo o parte del suelo dotacional a un solo uso, de los comprendidos en la categoría de equipamiento y servicios públicos

Todos los equipamientos serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Lepe, asignándole naturaleza jurídica de bien patrimonial, salvo el deportivo que será de dominio público.

Art. 143. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Espacios Libres.

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras ZV y SGEL
2. El uso exclusivo es el de espacios libres de dominio y uso público con destino a parques y jardines, paseos, sendas de peatones, y zonas de recreo y expansión.
3. Se admiten como usos compatibles los deportivos, bares o quioscos y edificios dotacionales en proporciones y tamaños adecuados a cada zona, con una edificabilidad máxima total de 0.02 m² edificado por cada metro cuadrado de suelo.
4. En el caso de instalaciones deportivas descubiertas, la ocupación de dichas instalaciones no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela, siendo obligatorio, en este caso, ajardinar el resto del suelo.
5. Los suelos incluidos en el sistema de espacios libres que conforman el Parque Forestal, conformarán un espacio homogéneo, garantizando y preservando los valores forestales y paisajísticos con miradores naturales al mar, y prohibiéndose de manera expresa la ubicación en dicho suelo destinado a espacio libre cualquier tipo de instalación recreativa, deportiva, etc, así como alteraciones de la orografía natural del terreno.
6. En la zona ZV1, parque forestal se encuentra el yacimiento arqueológico de La Vera, inscrito en el Catálogo General de Patrimonio de Andalucía, en el Inventario de Patrimonio Cultural del PGOU



clasificado como suelo urbanizable de especial Protección Arqueológica.

Se proponen las siguientes actuaciones:

- Cautelas de protección en el control de las actividades urbanísticas y control de las actividades forestales por ser una zona de plantación de pinares.
- La propuesta de actuación prevé el control arqueológico de movimientos de tierra que suponga un rebaje mayor de 50 centímetros y el freno a las cárcavas mediante sistema de drenaje y evacuación de aguas.
- En todo caso el sector delimitado por el polígono estará libre de edificación, quedará integrado en la zona verde, se procederá a integrar el yacimiento en la zona verde, garantizando su accesibilidad y puesta en valor a modo de hito referencial. Se podrá prever el acceso mediante la ejecución de pista con acceso rodado.

CAPÍTULO 6º CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USOS GENERALES DEL SECTOR



SECTOR	Sup: 747.597,40 m2	89.711,69 m2t_max.					
PARCELAS LUCRATIVAS							
RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Viv.	Nº VIV.	m2s/Viv.
		[m2s]		[m2t]			
	R.1	5.872,38		3.300,00	110,00	30	195,75
	R.2	7.234,57		4.070,00	110,00	37	195,53
	R.3	6.421,03		3.630,00	110,00	33	194,58
	R.4	6.420,66		3.630,00	110,00	33	194,57
	R.5	4.673,32		2.640,00	110,00	24	194,72
	R.6	4.673,25	Conjunto	2.640,00	110,00	24	194,72
	R.7	13.393,04	Unitario	3.989,20	128,68	31	432,03
	R.8	13.317,42	(1)	3.989,20	128,68	31	429,59
	R.9	18.003,09		5.276,04	128,68	41	439,10
	R.10	22.153,03		10.120,00	110,00	92	240,79
	R.11	8.372,60		3.850,00	110,00	35	239,22
	R.12	10.095,59		4.620,00	110,00	42	240,37
	R.13	14.808,08		5.686,13	135,38	42	352,57
R.14	19.222,38		7.446,12	135,38	55	349,50	
TOTAL	154.660,44		64.886,69		550		
HOTEL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Plaza	Nº	m2s/Plazas
		[m2s]		[m2t]		PLAZ.	
	H.1	30.709,79	Volum.	12.317,82	25	493	62
	H.2	24.993,74	Espec	11.782,18	25	471	53
TOTAL	55.703,53		24.100,00		964		
DEPORTIVO	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.			
		[m2s]		[m2t]			
	DEP.1	52.718,14		0,00			
	DEP.2	36.864,43		0,00			
	DEP.3	10.681,46	Deportivo	370,56			
	DEP.4	7.278,05	(privado)	0,00			
	DEP.5	55.545,21		354,44			
	DEP.6	15.056,08		0,00			
DEP.7	23.043,60						
TOTAL	201.186,97		725,00				
TOTAL	411.550,94		89.711,69				
PARCELAS DE CESIÓN							
CT	PARCELA	SUPERFICIE	USO				
		[m2s]					
	CT UE1	150,88	Centro Transf				
	CT UE2	117,11	Centro Transf				
TOTAL	267,99						
DOT	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.			
		[m2s]		[m2t]			
	D.1	12.660,19		Deport.			
	D.2	3.571,21		Deport.			
	D.3	3.819,80	Dotacional	SIPS			
	D.4	6.142,42		Deport.			
D.5	12.093,77		Escolar				
TOTAL	38.287,39						
CT	SUPERFICIE	USO					
	[m2s]						
	267,99						
TOTAL	267,99						
E.L	PARCELA	SUPERFICIE	USO				
	0	[m2s]					
	Z.V.1	96.847,00	Parque				
	Z.V.2	78.839,22	Parque				
	Z.V.3	6.638,41	Parque DPH				
	SGEL.1	13.139,85	Protección				
SGEL.2	35.545,69	Protección					
TOTAL	231.010,17						
VIARIO	SUPERFICIE	USO					
	[m2s]						
	Viario	66.212,92					
TOTAL	66.212,92						
TOTAL	336.046,46						

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
 Dña. Milagros Fernández Cristóbal.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE1										
Sup.(m2):382.106,80		Am SECTOR(u.a.):		0,12		Am UE1(u.a.):		0,1192		Relación A.medio UE1/Sector: 99,32%
PARCELAS LUCRATIVAS										
RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Viv.	Nº	m2s/Viv.	COEFICIENTES PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		VIVIENDAS		USO Y TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN	(u.a.)
	R.1	5.872,38		3.300,00	110,00	30	195,75	1,00	1,00	3300,00
	R.2	7.234,57		4.070,00	110,00	37	195,53	1,00	1,00	4070,00
	R.3	6.421,03		3.630,00	110,00	33	194,58	1,00	1,00	3630,00
	R.4	6.420,66	Conjunto	3.630,00	110,00	33	194,57	1,00	1,00	3630,00
	R.5	4.673,32	Unitario	2.640,00	110,00	24	194,72	1,00	1,00	2640,00
	R.6	4.673,25	(1)	2.640,00	110,00	24	194,72	1,00	1,00	2640,00
	R.7	13.393,04		3.989,20	128,68	31	432,03	1,00	1,10	4388,12
	R.8	13.317,42		3.989,20	128,68	31	429,59	1,00	1,10	4388,12
	R.9	18.003,09		5.276,04	128,68	41	439,10	1,00	1,10	5803,64
	TOTAL	80.008,76		33.164,43		284				34489,88
HOTEL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Plaza	Nº	m2s/Plazas			
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		PLAZAS				
	H.1	30.709,79	Volumetri a Especial	12.317,82	25	493	62	0,82	1,10	11049,29
	TOTAL	30.709,79		12.317,82		493				11049,29
DEPORTIVO	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	DEP.1	52.718,14		0,00						
	DEP.2	36.864,43	Deportivo	0,00						
	DEP.3	10.681,46	(privado)	370,56						
	DEP.4	7.278,05		0,00						
	TOTAL	107.542,08		370,56						
TOTAL		218.260,63		45.852,82						
PARCELAS DE CESIÓN										
DOT	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	D.1	12.660,19			Deportivo					
	D.2	3.571,21	Dotacional		Deportivo					
	D.3	3.819,80			SIPS					
	TOTAL	20.051,20								
CT	SUPERFICIE		USO							
	[m2s]									
	150,88									
E.L.	PARCELA	SUPERFICIE	USO							
	[Nº]	[m2s]								
	Z.V.1	96.847,00	Parque							
	SGEL.1	13.139,85	Protección							
	TOTAL	109.986,85								
VIARIO	SUPERFICIE									
	[m2s]									
	33.657,24		Viario							
	TOTAL	33.657,24								
TOTAL		163.846,17								

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA,
 Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

UE2										
Sup.(m2):		365.490,60	AmSECTOR(u.a.):		0,120		A.medio UE(u.a.):		0,177	Relación A.medio UE2/Sector: 98,12%
PARCELAS LUCRATIVAS										
RESIDENCIAL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/Viv.	Nº	m2s/Viv.	COEFICIENTES PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO	
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		VIVIENDAS		USO LOCALIZACIÓN	(u.a.)	
	R.10	22.153,03		10.120,00	110,00	92	240,79	1,00	10120,00	
	R.11	8.372,60	Conjunto	3.850,00	110,00	35	239,22	1,00	3850,00	
	R.12	10.095,59	Unitario	4.620,00	110,00	42	240,37	1,00	4620,00	
	R.13	14.808,08	(1)	5.686,13	135,38	42	352,57	1,00	5686,13	
	R.14	19.222,38		7.446,12	135,38	55	349,50	1,00	8190,74	
	TOTAL	74.651,68		31.722,25		266			32466,87	
HOTEL	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.	m2t/plaza	Nº PLAZAS	m2s/Viv.			
	[Nº]	[m2s]		[m2t]		(2)				
	H.2	24.993,74	lum. Espec	11.782,18	25	471	53	0,82	1,10	
	TOTAL	24.993,74		11.782,18	25	471	53			
DEPORTIVO	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	DEP.5	55.545,21	Deportivo	354,44				0,00	1,00	
	DEP.6	15.056,08	(privado)	0,00				0,00	1,00	
	DEP.7	23.043,60		0,00				0,00	1,00	
	TOTAL	93.644,89		354,44					0,00	
TOTAL		193.290,31		43.858,87					43035,67	
PARCELAS DE CESIÓN										
DOT	PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF.						
	[Nº]	[m2s]		[m2t]						
	D.4	6.142,42	Dotacional	Deportivo						
	D.5	12.093,77		Escolar						
	TOTAL	18.236,19								
CT	SUPERFICIE	USO								
	[m2s]									
	117,11									
E.L.	SUPERFICIE	USO								
	[m2s]									
	Z.V.2	78.839,22	Parque							
	Z.V.3	6.638,41	Parque							
	SGEL.2	35.545,69	Protección							
	TOTAL	121.023,32								
VIARIO	SUPERFICIE									
	[m2s]									
	32.823,67	Viario								
	TOTAL	32.823,67								
TOTAL		172.200,29								

Lepe, Marzo de 2.020
 Arquitectos Redactores:

Antonio Lissen Ortega / Olga Fdez-Montes Glez. / Abraham Lissen Ortega