



C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS	3		
C.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	3		
C.1.0.- INTRODUCCIÓN.....	3		
C.1.1.- DISPOSICIONES GENERALES	3		
C.1.1.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.....	3		
C.1.1.2.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA.....	3		
C.1.1.3.- OBJETIVOS DEL MODELO DE CIUDAD Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.....	3		
C.1.1.4.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.....	4		
C.1.1.5.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	4		
C.1.1.6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	4		
C.1.1.7.- VIGENCIA	4		
C.1.1.8.- VALOR DE LOS DOCUMENTOS.....	5		
C.1.2.- NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	5		
C.1.2.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	5		
C.1.2.2.- PLANES PARCIALES	5		
C.1.2.3.- PLANES ESPECIALES.....	7		
C.1.2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE	7		
C.1.2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	7		
C.1.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO	8		
C.1.3.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	8		
C.1.3.2.- USOS CARACTERÍSTICOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	8		
C.1.3.3.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	8		
C.1.3.4.- USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES	8		
C.1.3.5.- USO RESIDENCIAL.....	9		
C.1.3.6.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS	9		
C.1.3.7.- USO TERCIARIO.....	9		
C.1.3.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL	10		
C.1.3.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO.....	10		
C.1.3.10.- CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN	10		
C.1.3.11.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS.....	10		
C.1.3.12.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES.....	10		
C.1.3.13.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES	11		
C.1.3.14.- USO GLOBAL DOTACIONAL.....	13		
C.1.3.15.- USO GLOBAL DE COMUNICACIONES	14		
C.1.4.- RÉGIMEN DE SISTEMAS.....	14		
C.1.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES	14		
C.1.4.2.- SERVICIOS.....	14		
C.1.4.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES	15		
C.1.5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	17		
C.1.5.1.- DEFINICIONES.....	17		
C.1.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	21		
C.1.6.1.- DEFINICIÓN.....	21		
C.1.6.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	21		
C.1.6.3.- OBJETIVOS	21		
C.1.6.4.- CONDICIONES GENERALES	21		
C.1.6.5.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO.....	21		
C.1.6.6.- FACHADAS	21		
C.1.6.7.- MATERIALES.....	22		
C.1.6.8.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS.....	22		
C.1.6.9.- VUELOS Y SALIENTES	22		
C.1.6.10.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	22		
C.1.6.11.- CERRAMIENTOS.....	22		
C.1.6.12.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.....	22		
C.1.6.13.- INSTALACIONES VISTAS	22		
C.1.6.14.- EDIFICIOS SINGULARES.....	23		
C.1.6.15.- ELEMENTOS VISIBLES.....	23		
C.1.6.16.- PUBLICIDAD EXTERIOR.....	23		
C.1.6.17.- MARQUESINAS	23		
C.1.6.18.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.....	23		
C.1.6.19.- TOLDOS.....	23		
C.1.6.20.- MUESTRAS.....	23		
C.1.6.21.- BANDERINES	24		
C.1.7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD	24		
C.1.7.1.- DEFINICIÓN.....	24		
C.1.7.2.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO	24		
C.1.7.3.- PATIOS	24		
C.1.7.4.- DOTACIÓN DE AGUA.....	24		
C.1.7.5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	24		
C.1.7.6.- EVACUACIÓN DE HUMOS.....	25		
C.1.7.7.- APARATOS ELEVADORES.....	25		
C.1.7.8.- APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.....	25		
C.1.7.9.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR.....	25		
C.1.7.10.- ESCALERAS Y RAMPAS.....	25		
C.1.7.11.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	25		
C.1.7.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	25		
C.1.7.13.- PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO	26		
C.1.7.14.- BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS	26		
C.1.7.15.- AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO	26		
C.1.7.16.- BARRERAS ANTIHUMEDAD.....	26		
C.1.8.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	26		
C.1.8.1.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES	26		
C.1.8.2.- DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES	26		
C.1.8.3.- CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	27		



C.1.9.- LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE	29	C.2.3.3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	49
C.1.9.1.- RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.....	29	C.2.3.4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. DERECHOS, DEBERES Y USOS.	49
C.1.9.2.- RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA.....	29	C.2.3.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA - EN-2 - ENSANCHE	50
C.1.9.3.- CARRETERAS DE TITULARIDAD: JUNTA DE ANDALUCÍA	29	C.2.3.6.- DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS MEDIOS	50
C.1.9.4.- CARRETERAS DE TITULARIDAD: DIPUTACIÓN PROVINCIAL.....	29	C.2.3.7.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA EN SUELO URBANIZABLE	51
C.1.9.5.- LEY DE AGUAS Y PRESCRIPCIONES DE LA COMISARÍA DE AGUAS.....	29	C.2.3.8.- USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	51
C.1.9.6.- VÍAS PECUARIAS	29	C.2.3.9.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.....	51
C.1.9.7.- ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAS Y BIENES CULTURALES A PROTEGER	30	C.2.3.10.- RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUBLICA.....	51
C.1.9.8.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	30	C.2.3.11.- ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS	52
C.1.9.9.- PROTECCIÓN SANITARIA	30	C.2.3.12.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS	52
C.1.10.- NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN DE		C.2.3.13.- CUADRO RESUMEN ORDENANZAS	52
EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.	30	C.2.4.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE	53
C.1.10.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	30	C.2.4.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS	53
C.1.10.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	30	C.2.4.2.- OBJETIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE	53
C.1.10.3.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS	30	C.2.4.3.- ZONIFICACIÓN.....	53
C.1.10.4.- EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL.....	31	C.2.4.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	53
C.1.11.- NORMAS DE GESTIÓN.....	32	C.2.4.5.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS O	
C.1.11.1.- DISPOSICIONES GENERALES	32	GANADERAS.....	54
C.1.11.2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	32	C.2.4.6.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO	
C.1.11.3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO	35	Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS	54
C.2.- DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO.....	44	C.2.4.7.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PUBLICA.....	54
C.2.1.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	44	C.2.4.8.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES, NÚCLEO DE POBLACIÓN EN FORMACIÓN ..	55
C.2.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES	44	C.2.4.9.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO	
C.2.1.2.- ZONAS DE SUELO URBANO	44	URBANIZABLE.	55
C.2.1.3.- REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN	44	C.2.4.10.- NORMAS APLICABLES A LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	56
C.2.1.4.- NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO - CA - DE SANTA CRUZ DE MARCHENA.....	44	C.2.4.11.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE	57
C.2.2.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	46	C.2.5.- CUADRO RESUMEN PGOU SANTA CRUZ DE MARCHENA	¡Error! Marcador no definido.
C.2.2.1.- GENERALIDADES.....	46	C.3.FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	59
C.2.2.2.- REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION	46	C.3.1.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES	59
C.2.2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ART.17.2 DE LA LOUA. EXENCION DE DOTACIONES PARA SECTORES DEL		C.3.2.- FICHAS REGULADORAS DE LAS AREAS DE REPARTO.....	64
URBANO NO CONSOLIDADO.....	47		
C.2.2.4.- AGRUPACIÓN DE SECTORES	47		
C.2.2.5.- DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	47		
C.2.2.6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA - EN-1 - ENSANCHE.....	47		
C.2.2.7.- CONDICIONES DE DISEÑO	48		
C.2.2.8.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SON DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO NO			
CONSOLIDADO	48		
C.2.3.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....	49		
C.2.3.1.- ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE	49		
C.2.3.2.- DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	49		



C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

C.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

C.1.0.- INTRODUCCIÓN

- Estas Normas Urbanísticas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, urbanización, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanzas que son tratadas con precisión en el apartado C.2: "Disposiciones Particulares para cada Clase de Suelo". Las Normas Particulares, por principio, no podrán oponerse a estas generales.

- Al objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten, no podrán contener, a no ser que específicamente se indique y justifique, normas particulares diferentes de las contempladas en estas Normas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

De esta forma, estas normas contienen los siguientes aspectos determinados en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Junta de Andalucía:

- Establece las condiciones de vigencia, revisión y modificación por las que se va a seguir el documento.

- Establece las determinaciones de carácter estructural, según lo establecido en el Art.10.1 de la LOUA, que contendrán las presentes norma, tales como:

1.- Las relativas a determinación de la clasificación del suelo y sus categorías.

2.- Las relativas al suelo No Urbanizable de Especial Protección así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

3.- Determinación de Usos, Densidades, y Edificabilidades globales.

4.- Áreas de reparto y Aprovechamiento medio.

5.- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

6.- Los que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la zona de influencia del litoral, así como el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público....etc

- Establecer más normas acerca de los instrumentos de desarrollo, así como de la planificación urbanística.

- Definición de las normas de regulación general de usos: definición de los elementos y normas de suelo propios de los Sistemas Generales, de comunicaciones, dotaciones y servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas, así como la regulación del resto de los usos globales y pormenorizados.

- Regular las condiciones estéticas de las construcciones y edificaciones; así como el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público.

- Establecer unas normas de protección e incompatibilidad de los usos en los ámbitos que presentan ciertos riesgos, o en las zonas en las que se desarrollen actividades o usos generales de riesgos de accidentes mayores.

- Establecer unas normas generales sobre los deberes de conservación y rehabilitación del Patrimonio edificado.

- Precisar el régimen jurídico a aplicar al planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente y la regulación general del régimen de fuera de ordenación.

C.1.1.- DISPOSICIONES GENERALES

C.1.1.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por las siguientes leyes:

*Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas

*Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.

*Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre.

- Ley 6/1998, del Estado, de Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por el Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio.
- Texto Refundido del Estado sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992, (aún vigente en determinados preceptos según establece la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998).

- La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- La Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO (Según disposición transitoria novena de la LOUA).

- R.D. 2159/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Planeamiento.

- R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto – Reglamento de Gestión Urbanística.

- R.D. 2187/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Disciplina Urbanística.

C.1.1.2.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena, comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Santa Cruz de Marchena en la provincia de Almería, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena tiene el contenido y alcance fijado en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las particularidades respecto a los aprovechamientos, Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar contenidas en la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el Real Decreto Ley 4/2.000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y Ley 10/2.003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

C.1.1.3.- OBJETIVOS DEL MODELO DE CIUDAD Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POT), establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Es el marco de referencia de los planes generales.

En el municipio de Santa Cruz de Marchena, su ubicación geográfica en plena Alpujarra-Sierra Nevada, hace que su paisaje y elementos que lo conforman constituyan un bien colectivo donde históricamente ha existido una relación armónica entre medio natural y actividades humanas basada en una explotación razonable de los recursos.

Por consiguiente, el principal objetivo que establece el presente Plan General, es:

- Generar un conjunto de actividades productivas que incrementen la renta, el empleo y la calidad de vida de la población, considerando la capacidad y valor del medio natural y cultural como elemento crítico para la sostenibilidad y el desarrollo.

Para su realización, el Plan considera que uno de los ejes de actuación debe ir encaminado hacia la conservación y valorización del patrimonio natural y cultural.

Otro de los objetivos será el conservar la imagen del núcleo urbano por su singularidad tipológica de sus construcciones como elementos singulares de una identidad comarcal.

La arquitectura tradicional de la Alpujarra-Sierra Nevada presenta un indudable carácter unitario. Los sistemas constructivos empleados, y el alto grado de fragmentación de la propiedad propician una tipología edificatoria que se hace característica por el carácter aditivo de sus volúmenes prismáticos sencillos.

De esta manera, el resultado es el de una arquitectura tradicional de gran belleza formal, por su perfecta adaptación a un medio muy cualificado paisajísticamente.



Por otro lado, se atienden a los criterios generales que expone el POTA en el artículo 45(N). A continuación se reproducen fragmentos de este artículo:

1.- (...) *el Plan considera un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, (.....).*

2.- (...) *el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional, y económicamente diversificada(...).*

3.- a) (...) *el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial y comercial, y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor.*

d) *Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.*

4.- a) *La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (...). Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

En consecuencia, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena se desarrolla atendiendo a estos criterios y plantea un desarrollo urbano y territorial sostenible, que comprende un desarrollo económico a la vez que la protección medioambiental. Se trata de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias.

Finalmente, para la redacción de este documento se ha tratado de atender a los criterios generales que establece el Art.9 de la LOUA, y que se reproduce en el apartado A.3.1. de la Memoria.

C.1.1.4.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

La aplicación e interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos dudosos o no prevenidos en ellas, a lo dispuesto en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C.1.1.5.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El fin del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena, es realizar la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal, y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsiones a medio plazo (artículo 8 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

C.1.1.6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan, de acuerdo con lo previsto en el Art. 10 de la Ley 7/2.002, clasifica la totalidad del Suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

C.1.1.6.1.- Suelo Urbano

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la Ley 7/2.002. Dentro del mismo se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, en general, se corresponde con el suelo clasificado como urbano en la vigente Delimitación de Suelo Urbano y el Suelo Urbano No Consolidado, integrado por el conjunto de Sectores que comprende los terrenos que carecen de urbanización consolidada por no comprender todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas para servir a la edificación que se haya de construir.

C.1.1.6.2.- Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 46 de la Ley 7/2.002, distinguiéndose los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

- **SNU-LE.-** Especial protección por legislación específica. Se corresponde con las protecciones del Plan Especial del Medio Físico, las de los montes públicos y yacimientos arqueológicos. Las protecciones de Ramblas y/o Cauces, protecciones de Vías Pecuarias y protecciones de Infraestructuras.

- **SNU-PT.-** Especial protección por la Planificación Territorial. Establecido por las presentes Normas.

- **SNU-NR.-** Protección de carácter Natural o Rural.

- **SNU-RD.-** Protección de hábitat Rural Diseminado.

C.1.1.6.3.- Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 47 de la Ley 7/2.002.

Todo el Suelo urbanizable previsto en el presente Plan General, se incluye en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- El suelo Urbanizable Sectorizado se corresponde con los Sectores delimitados, estando integrado por los terrenos considerados más idóneos para absorber los crecimientos previsibles; son suelos cuyos propietarios han mostrado interés en su clasificación. Los Planes Parciales que desarrollen este tipo de Suelo Urbanizable se tramitarán y aprobarán en los plazos previstos en las presentes Normas, redactándose un único Plan Parcial por cada uno de los Sectores delimitados, constituyendo la totalidad de sus ámbitos una única Unidad de Ejecución.

- El suelo Urbanizable No Sectorizado deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y la exigencia de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Está integrado por los terrenos comprendidos al norte del núcleo urbano, ya que son los más idóneos para absorber posibles crecimientos a largo plazo.

El Plan General prevé Suelo Urbanizable, de Uso Característico Residencial compatible con uso hotelero (casas rurales) para garantizar un posible desarrollo del sector turístico. También se prevé suelo para uso industrial.

C.1.1.6.4.- Usos incompatibles en Suelo Urbanizable no Sectorizado y condiciones para su sectorización.

En este apartado establecemos por un lado, los usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado, así como las condiciones para su sectorización:

1.-Usos Incompatibles.

- Uso Industrial en cualquiera de sus categorías.
- Uso Comercial desarrollado en grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana.
- Se limita el uso Turístico al veinte (20%) por ciento de la superficie del sector para la implantación de posibles casas rurales o pequeños hostales para el desarrollo del turismo rural.

2.- Condiciones para su sectorización:

El suelo clasificado en esta categoría, según art.47 de la LOUA :

(...) deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Asimismo se considera como condición para su sectorización que cumpla con los objetivos del Modelo de Ciudad establecido en el apartado C.1.1.3 de las presentes normas urbanísticas.

El régimen de suelo urbanizable no sectorizado , derechos y deberes, se recoge en el apartado C.2.3. Normas Particulares de Suelo Urbanizable.

C.1.1.7.- VIGENCIA

El Presente Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

El Plan General deberá volverse a revisar cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:



- Que hayan transcurrido ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva de las mismas.
- Cuando, debido al cambio de las circunstancias políticas, económicas o normativas, haya dejado de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad, para ello el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y demás circunstancias que aconsejen su revisión.
- El transcurso de los plazos previstos en el artículo C.1.2.2. apartado 5 de las presentes Normas Urbanísticas, para la redacción de los Planes Parciales, sin que se haya producido la aprobación de los mismos, se considerará causa suficiente para proceder a la Revisión de las Normas para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

C.1.1.8.- VALOR DE LOS DOCUMENTOS

A los efectos del desarrollo y aplicación de las Normas, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detalla seguidamente:

- La Memoria Informativa expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por las Normas y su explicación y justificación está contenida en el apartado A.3 de la Memoria titulado: "Descripción y justificación de la ordenación propuesta".
- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal en el momento de su realización, y de la que parten las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la redacción de las Normas.
- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones substantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.
- Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento o de ejecución de éste, de gestión o de edificación, o de implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

C.1.2.- NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

C.1.2.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo del Planeamiento urbanístico del Término Municipal de Santa Cruz de Marchena, previsto en el presente Plan General, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano.
- Ordenanzas Municipales de Edificación de suelo urbano consolidado.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización.

La materialización de las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en los Planes que la desarrollen, se llevará a la práctica a través de Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.

C.1.2.2.- PLANES PARCIALES

- 1.- El objeto de los Planes Parciales es desarrollar las previsiones del Plan General, en los sectores de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable Sectorizado delimitados.
- 2.- Los Planes Parciales ordenarán un sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación.
- 3.- El contenido de los Planes Parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando uno o más de los Sectores delimitados, siempre que se les asigne igual Uso Característico (Residencial, Terciario-Industrial, o Turístico).

b) Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación, con expresión del uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso, todo ello de conformidad con la ficha reguladora que corresponda a la actuación.

En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

Los Planes parciales preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El ámbito del Plan Parcial, siempre que se corresponda con uno de los Sectores delimitados, constituirá una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación será el determinado en la ficha correspondiente del Sector; cuando se agrupen Sectores y se desarrollen mediante un único Plan Parcial, podrán delimitarse tantas Unidades de Ejecución como Sectores agrupados.

c) Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las que se indican en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación.

Las cesiones, en el caso de que no vengán señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes Normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar los posible déficit que puedan existir en los mismos.

d) Determinación del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación, y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las presentes Normas, teniendo en cuenta la obligación de la supresión de las barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas, con dimensiones que se adapten, en lo posible, a las siguientes secciones mínimas:



	Acera Mínima Metros	Calzada Mínima Metros	Ancho Total Mínimo Metros
1.- Calles Peatonales y de coexistencia	3,00	-	3,00
2.- Calles de servicio de dirección única con aparcamiento alternativo en línea.	1,40	5,30 (3,30+2,20)	8,30
3.- Calles de servicio de dirección única y doble aparcamiento en línea.	1,40	7,70 (2,20+3,30+2,20)	10,50
4.- Calles colectoras de doble dirección y aparcamiento alternativo en línea.	1,75	8,80 (6,60+2,20)	12,30
5.- Calles colectoras doble dirección y dos bandas de aparcamiento en línea.	1,75	11,00 (2,20+6,60+2,20)	14,50

No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso inferior a ciento veinte centímetros (120 cm.), si fuera necesario para la implantación del mobiliario urbano, se suprimirán las plazas de aparcamiento que sean necesarias, sin incumplir la dotación mínima indicada en el apartado siguiente.

e) Previsión de plazas de aparcamiento público, en número no inferior, según el Uso Característico del Sector, de 0,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable en Usos Residencial, en todo caso se estará a lo establecido en el artículo C.1.7.8 de las presentes Normas Urbanísticas.

f) Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios y que serán:

- Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las distintas fuentes del suministro de agua potable y riego, justificando la disponibilidad del caudal necesario, indicando las fuentes de suministro; si el abastecimiento proviene de pozos, deberá aportarse con el Plan Parcial la siguiente documentación:

- 1.- Situación del pozo
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
- 6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red prevista en el Plan, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

- Red de alcantarillado, que será separativo. El Plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda. Hasta tanto no exista una red de recogida de aguas pluviales municipal, o cuando no exista posibilidad de su evacuación a cauces naturales, la evacuación de aguas de lluvia se realizará por escorrentía en superficie, manteniéndose taponados los imbornales de la red de pluviales.

- Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación serán subterráneos o quedarán integrados en la edificación.

- Red de alumbrado público y Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la Compañía Telefónica Nacional de España o, en su caso, Compañía suministradora del servicio.

g) Plan de etapas, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del Plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector.

En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial; la primera de las etapas tendrá una duración no superior a tres años, limitándose a diez años el plazo para la urbanización de la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

En cada etapa se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

h) Evaluación económica del Plan con el contenido y el alcance previsto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

i) Si el Plan es de iniciativa particular, contendrá, además, las determinaciones y compromisos del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

4.- Las determinaciones indicadas en el apartado 3 anterior, se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

b) Planos de Información a escala no superior a 1:2.000.

c) Planos de Ordenación a escala no superior a 1:1000, conteniendo las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el artículo 60 del mismo texto legal y lo indicado en el apartado 3 anterior.

d) Ordenanzas Reguladoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el artículo 61 del R.P. y de acuerdo con el contenido del apartado C.2. "Disposiciones Particulares para cada clase de Suelo" de las presentes Normas.

e) Plan de Etapas con el contenido indicado en el artículo 54 del R.P. y lo indicado en el apartado 3 anterior.

f) Estudio Económico-Financiero con el contenido previsto en el artículo 53 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el artículo 63 del mismo texto legal.

g) Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del artículo 46 del R.P., con el grado del desarrollo indicado en el artículo 64 del R.P. Expresamente contemplará la obligación de constitución de ENTIDAD DE CONSERVACIÓN para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

5.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el Capítulo IV del Título 1 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso en el plazo de DOCE MESES (un año), contado desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena el correspondiente AVANCE DE PLAN PARCIAL.

En plazo de VEINTICUATRO MESES (dos años), contado desde la misma fecha anterior, y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá de haber presentado en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, para su tramitación, el documento de PLAN PARCIAL APTO PARA APROBACIÓN INICIAL; el Plan Parcial contendrá los documentos y estudios complementarios que sean necesarios en su caso.

Si el Ayuntamiento detectara deficiencias en el documento que se tramite, cuya subsanación correspondiera a los promotores del Plan Parcial, se establece un plazo máximo de TRES MESES para su subsanación a contar desde la fecha de su notificación; el referido plazo quedará paralizado si el atraso fuese imputable a la Administración.

El incumplimiento de alguno de los plazos anteriores, siempre que sea imputable a los promotores del Plan Parcial, será causa suficiente para la Modificación Puntual o Revisión del presente Plan General, en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

No obstante lo anterior, producido el incumplimiento de alguno de los plazos indicados, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena podrá acordar el cambio del sistema actuación de Compensación (genérico en todas las actuaciones en Suelo Urbanizable) por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los plazos para la urbanización cumplirán lo establecido en el artículo C.1.2.5, y para la petición de licencia de edificación y ejecución de la misma, se estará a lo dispuesto en artículo C.1.11.2.4 de estas Normas.



C.1.2.3.- PLANES ESPECIALES

El suelo urbano podrá ser objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalles y Proyectos de Urbanización, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan, para cada caso, en estas Ordenanzas y en las fichas reguladoras.

Sin perjuicio de los anteriores, el Suelo Urbano será susceptible de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en el artículo 14 de la Ley 7/2.002, así como de Estudios de Detalle que los Planes anteriores fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

Podrán asimismo redactarse Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido, no previstos en estas Normas, que podrán desarrollarlas sin modificar sus determinaciones básicas, ni estructura fundamental del área urbana afectada.

1.- Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades:

- Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de Suelo No Urbanizable.
- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
- Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- Cualesquiera otra finalidad análoga.

2.- En cuanto a las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para su tramitación, son asimilables a los Planes Parciales, por ello les son de aplicación todo lo indicado para éstos en el artículo C.1.2.2 de estas Normas, con las particularidades que le sean de aplicación en función del ámbito y características del mismo.

En cada una de las fichas reguladoras de los sectores, se ha previsto el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión al Ayuntamiento.

3.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2.002.

C.1.2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Los Estudios de Detalle, según artículo 15 de la Ley 7/2002, podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, y/o Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales que desarrollen el Plan General, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle, al llevar a cabo cualquiera de las operaciones indicadas, no podrán:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3.- Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle, cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan General.

4.- Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los documentos indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión allí indicada.

En todo caso, contendrán justificación de la no reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos comunitarios, y cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará justificación, comparativa, del no aumento de los volúmenes edificables y cuantas otras justificaciones sean necesarias.

Los planos de información se redactarán a la escala adecuada al fin para el que se ejecutan, incluyendo, necesariamente, planos de situación, parcelario y de delimitación, de ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación. Los planos de ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los croquis esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano.

5.- El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en la Sección Tercera del Capítulo IV del Título I de la Ley 7/2.002.

C.1.2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes del Plan General, de los Planes Parciales, de los Planes Especiales y/o de los Estudios de Detalle, conforme al artículo 98 de la Ley 7/2.002.

2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan General prevea en cuanto a Obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a Unidades de Ejecución o Sectores completos.

3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

4.- En ningún caso, los Proyectos de Urbanización ni los de Obras Ordinarias de Urbanización, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación; tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5.- Los Proyectos de Urbanización y los de Obras Ordinarias de Urbanización, estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar, desarrollar y programar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Mobiliario Urbano.
- Redes de telefonía y otras, si procede.

7.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con planta y perfiles de viales y servicios, así como los detalle de cada uno de los elementos y cuantos sean necesarios para la perfecta definición de las obras que se pretenden ejecutar.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.



No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

9.- La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.1 de la Ley 7/2.002. Los Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización que complementen Proyectos de Edificación, se entenderán aprobados con la concesión de la Licencia de Obras de Edificación.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, antes de transcurridos VEINTICUATRO MESES (dos años) desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen, asimismo, deberán ser corregidos los defectos que se observen en el documento durante su tramitación antes de transcurridos CUATRO MESES desde su notificación. La totalidad de las obras y servicios urbanísticos contenidos en el Proyecto de Urbanización, con independencia de los plazos que a continuación se establecen para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable, se terminarán totalmente antes de transcurridos CUARENTA Y OCHO MESES (cuatro años) desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Obras de Urbanización e implantación de las infraestructuras, en el caso de prever el Plan Parcial una sola Etapa para su desarrollo, se terminarán totalmente antes de transcurridos CUARENTA Y OCHO MESES (cuatro años) desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de TREINTA Y SEIS MESES (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del Plan Parcial no podrá ser superior a DIEZ AÑOS contados desde la aprobación definitiva del mismo.

C.1.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

C.1.3.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, este Plan General de Ordenación Urbanística establece, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En Suelo Urbano la regulación del uso pormenorizado.
- b) En Suelo Urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o, incompatibles.
- c) En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

C.1.3.2.- USOS CARACTERÍSTICOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

C.1.3.2.1- Uso característico:

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria, sobre la base de determinados estándares de planeamiento.

C.1.3.2.2- Uso compatible:

Es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia. Los usos compatibles en ningún caso consumirán más del cincuenta por ciento (50 %) del aprovechamiento del área o zona en el que se implanten.

C.1.3.2.3- Usos prohibidos:

Son aquellos que impiden este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, o por ser incompatibles con los usos permitidos.

C.1.3.3.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

C.1.3.3.1.- Usos públicos:

Son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

En el apartado A.3.8 de la Memoria General: "Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública" se garantiza el suelo suficiente para viviendas de protección oficial así como en las fichas reguladoras de cada sector.

Los usos públicos son desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

C.1.3.3.2.- Usos privados:

Son los limitados a un número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos.

Los usos privados son desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

C.1.3.4.- USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES

C.1.3.4.1.- Usos temporales:

Son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

C.1.3.4.2.- Usos provisionales:

Son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales



fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la Licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización alguna a requerimiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena.

C.1.3.5.- USO RESIDENCIAL

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

C.1.3.5.1.- Vivienda Unifamiliar:

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado (edificación urbana y no urbana) o agrupado horizontalmente a otro de vivienda (edificación urbana) u otros usos y con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público.

C.1.3.5.2.- Vivienda Bifamiliar:

Es la situada en edificación urbana, compuesta por dos viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con acceso independiente cada una de ellas.

C.1.3.5.3.- Vivienda Plurifamiliar:

Es la situada en edificación urbana, constituido por dos o más viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con accesos y elementos comunes.

En el uso de vivienda se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50% de ésta.

C.1.3.6.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS

1.- Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el Salón-Comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.

2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos; además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.

3.- Se admite la unión de las cocinas con el estar-comedor en un único recinto.

4.- La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 metros.

5.- La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

6.- La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	(E)m ²	(E+C+K)m ²
Un dormitorio	14	20
Dos Dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Por cada dormitorio más, las superficies anteriores se incrementarán en 2,00 metros cuadrados.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de siete (7,00) metros cuadrados, que se puede dividir en cinco (5,00) metros cuadrados de cocina y dos (2,00) metros cuadrados de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) metros cúbicos por hora.

7.- La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de seis (6) metros cuadrados y ocho (8) metros cuadrados en los dobles; en toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a diez (10,00) metros cuadrados.

8.- En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia – trescientos (300) centímetros.; Comedor – doscientos cincuenta (250) centímetros.; Cocina – ciento cincuenta (150) centímetros.; Dormitorio Individual – ciento ochenta (180) centímetros; Dormitorio Doble – doscientos cuarenta (240) centímetros.

9.- Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de ochenta y cinco (85) centímetros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros.

10.- Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de veinte (20) centímetros de longitud, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos o pasillos.

11.- En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de cinco (5) metros lineales por vivienda.

12.- El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.

13.- En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de veinte (20) centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

14.- Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano; no obstante lo anterior, se podrán permitir viviendas bajo la rasante del terreno o acera siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación que se contienen en este artículo; estas viviendas computarán a efectos de número de plantas y de edificabilidad.

15.- El acceso a todas las dependencias de la vivienda se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.

C.1.3.7.- USO TERCARIO

El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio en sus distintas formas, hospedaje, servicios de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

El uso global Terciario se pormenoriza en los siguientes usos:

C.1.3.7.1.- Comercial:

Se define el uso Comercial como aquel servicio destinado a suministrar mercancías, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares; se admiten las siguientes categorías:

- Gran Superficie Comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 metros cuadrados de superficie de venta.

- Agrupación Comercial o Centro Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Una Agrupación Comercial o Centro Comercial puede incluir en su interior una Gran Superficie Comercial.

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.



C.1.3.7.2.- Hotelero:

Se define el uso de Hotelero como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas en cualquiera de las categorías contempladas en la legislación turística.

Se incluyen en este uso los denominados "Poblados Turísticos", es decir, un conjunto de apartamentos con un edificio independiente o no, donde se halle la recepción, así como los usos comerciales complementarios. En este caso, los apartamentos tendrán la consideración jurídica de viviendas libres a todos los efectos, incluida su posible venta a terceros por unidades independientes.

C.1.3.7.3.- Espectáculos y salas de reunión

El uso de espectáculos y salas de reunión es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C.1.3.7.4.- Oficinas

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, servicios bancarios, etc.

C.1.3.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

En ningún caso la superficie útil de la zona de venta poseerá una superficie inferior a 6,00 metros cuadrados.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m², un inodoro y un lavabo, de 150 m² a de 400 m², se instalara un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m², por cada 250 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares, para estos servicios, más restrictivos, se estará a lo dispuesto en dicha reglamentación.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 2,80 m. entresuelo y techo.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 metros cuadrados o 750 metros cuadrados en comercios de alimentación, dispondrán en el interior de la edificación de una zona en que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin ocupar la vía pública ni entorpecer el tráfico de vehículos.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

C.1.3.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas Normas Urbanísticas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un retrete y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo, y para cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados se aumentará un lavabo.

C.1.3.10.- CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Cumplirán las determinaciones establecidas para el uso comercial y las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 3,00 m. entresuelo y techo.

C.1.3.11.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: hasta 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; de 150 m² a menos de 250, se dispondrá un segundo inodoro y lavabo, diferenciado por sexos; a partir de los 250 metros cuadrados por cada 100 m² o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

C.1.3.12.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

Las actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas no compatibles en el T.M. de Santa Cruz de Marchena o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su funcionamiento siempre que se mantengan la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida. En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la instalación existente quedará declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

Son actividades industriales no compatibles con el territorio del Término Municipal de Santa Cruz de Marchena, y, por tanto, prohibidas en todo su ámbito, las siguientes:

- a.- Refinerías de petróleo bruto, incluso las que produzcan solamente lubricantes a partir de petróleo bruto; las instalaciones de gasificación y licuefacción.
- b.- Centrales térmicas y cualquier instalación de combustión que utilice combustibles fósiles; las centrales nucleares y otros reactores nucleares; instalaciones para el almacenamiento permanente o la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
- c.- Plantas Siderúrgicas Integrales.
- d.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.
- e.- Instalaciones químicas integradas.
- f.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- g.- Coquerías.
- h.- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- i.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación superior a 200 Mcal/m².
- j.- Instalaciones para la fabricación de explosivos.
- k.- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- l.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- m.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 300 KW.
- n.- Fabricación de aglomerados asfálticos.

Las actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Santa Cruz de Marchena, por categorías, son las siguientes:

A.- 1ª Categoría.- Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatible serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

- 1.- Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales (no seriados o en pequeñas series), que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.



2.- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios.

En este epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; corte y decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado; encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.

3.- Laboratorios clínicos; Hornos de Panadería y Confiteros; Fabricación de helados; Cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad; Estudios fotográficos y fotomecánicos.

4.- Almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (siempre que no se toman las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles inflamables o explosivos, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

B.- 2ª Categoría.- Industrias compatible con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes. Estas actividades, además de las incluidas en la 1ª Categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg., y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.

2.- Talleres de carpintería de madera y Talleres de Géneros de Punto y Textiles.

3.- Almacenaje, en las condiciones indicadas para la 1ª Categoría y Cámaras frigoríficas sin límite de capacidad, adoptándose la medidas correctoras oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

C.- 3ª Categoría.- Industrias compatibles con la zonificación de usos terciarios.

Estas actividades, además de las incluidas en las categorías anteriores, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería; Talleres de Chapa y Pintura.

2.- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

3.- Almacenaje, que además de los estipulado en las categorías anteriores, permite el almacenamiento de sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Toneladas para las sólidas y 20 metros cúbicos para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo de las medidas de seguridad oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio terciario siempre que sean en edificio exclusivo.

En lo aquí no precisado, se estará a todo lo dispuesto con carácter general en:

- Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (decreto 2.414/61, de la presidencia del gobierno);
- Instrucciones técnicas complementarias para la aplicación del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (orden 15-3-63, del ministerio de la gobernación);
- Ley de protección ambiental (ley 7/1.994, de la presidencia de la Junta de Andalucía);
- reglamento de evaluación de impacto ambiental (decreto 292/1995, de la consejería de medio ambiente de la Junta de Andalucía);
- Reglamento de informe ambiental (decreto 153/1996, de la consejería de medio ambiente);
- Reglamento de calificación ambiental (decreto 297/1995, de la consejería de medio ambiente);
- Reglamento de la calidad del aire (decreto 74/1996 y orden de 23 de febrero de 1996 de la consejería de medio ambiente
- Reglamento de residuos (decreto 283/1995 de la consejería de medio ambiente).

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, por cada puesto de 2,00 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y /o contaminantes, garantizando unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los usos domésticos y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red, interponiendo sifón hidráulico.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero legalmente autorizado por cuenta del titular de la actividad.

Toda actividad industrial a implantar tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a las características de la misma.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se implanten en el Suelo Industrial, será necesario elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

C.1.3.13.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.

C.1.3.13.1.- Niveles admisibles por ruidos

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala de ponderación A (dBA.).

1.a.- Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA.) que se indican a continuación:

USOS DE LA ZONA	DIA (8 - 23 H.)	NOCHE (23 - 8 H.)
SANITARIA	50	40
VIVIENDA Y OFICINA	60	50
COMERCIAL	65	55
INDUSTRIAL Y ALMACÉN	70	60

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadores de ruido.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones, supere el valor del límite establecido en el cuadro anterior, se considerará el valor aquél como límite autorizable.

En las vías de tráfico intenso o pesado, los límites citados se aumentarán en 5 dBA. A estos efectos, se consideran únicamente como tales, las vías que comprende el recorrido de la carreteras AL-405 (nueva nomenclatura AL-3103), sin perjuicio de las reordenaciones urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, social, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados en los párrafos precedentes, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

1.b.- Niveles máximos admisibles en el interior de los edificios.

En el ambiente interior de una edificación, el nivel de ruido no deberá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores expresados en dBA:



TIPO DE EDIFICIO AFECTADO	USO DEL RECINTO AFECTADO	DÍA (8-23 H.)	NOCHE (23-8 H.)
RESIDENCIAL	DORMITORIOS	35	30
	OTROS	40	35
OFICINAS		40	35
COMERCIO		55	45
HOTELERO		40	30
HOSPITALARIO	DORMITORIOS	30	25
	OTROS	40	35
DOCENTE	AULAS / BIBLIOTECA	40	30
BIBLIOTECAS, MUSEOS, IGLESIAS Y SALA DE CONCIERTO		40	30
EN GENERAL	ZONAS COMUNES	50	40

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1,5 m. de las ventanas. Si las mediciones se realizaran con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 dBA. Las correcciones aplicables a los valores establecidos en la tabla del presente apartado, serán las contempladas en el apartado "1.a.-" anterior.

1.c.- En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

C.1.3.13.2.- Niveles admisibles por vibraciones

La magnitud determinante de la vibración será su aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/seg^2). Se adoptan los criterios de medida y valoración de vibraciones de acuerdo con la norma internacional ISO 2631 (1.989) parte 2: "Evaluación de la exposición del cuerpo humano a vibraciones. Vibraciones continuas y choque en edificios (1-80 Hz.)".

De acuerdo con la referida norma y para tener en cuenta la diferente sensibilidad del cuerpo humano a lo largo del rango de frecuencias que va desde 1 Hz. a 80 Hz., se utilizará el valor eficaz ponderado de la aceleración (en m/seg^2) según la curva base combinada. También podrá efectuarse análisis espectral de la aceleración no ponderada en banda de 1/3 de octava, comparando el resultado con la curva base combinada.

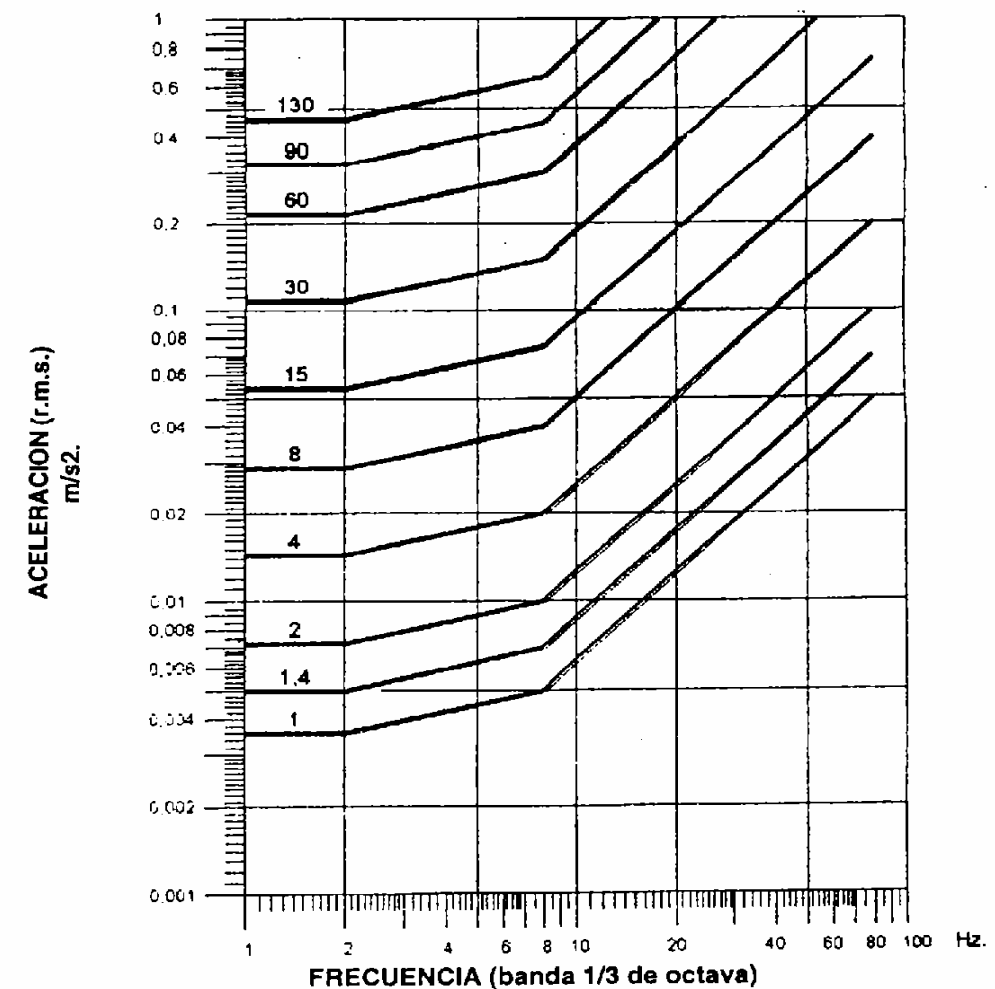
Ningún elemento podrá transmitir vibraciones que superen en el recinto afectado a la curva base combinada multiplicada por los siguientes factores:

USO DEL RECINTO AFECTADO	PERÍODO	FACTOR MULTIPLICADOR	
		VIBRACIÓN CONTINUA	VIBRACIÓN TRANSITORIA
SANITARIO	DÍA Y NOCHE	1	1
RESIDENCIAL	DÍA	2	30
	NOCHE	1,4	2
OFICINAS	DÍA Y NOCHE	4	60
INDUSTRIAL	DÍA Y NOCHE	8	90

Solo se considerarán como vibraciones transitorias aquellas cuya forma temporal sea la de un pico súbito seguido por una caída amortiguada que puede o no incluir varios ciclos de vibración. Para el resto de las vibraciones, incluyendo las de tipo intermitente (periodos vibratorios de corta duración, separados entre sí por intervalos sin vibración) se tendrán en cuenta los límites correspondientes a las vibraciones continuas.

En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

CURVAS BASES PARA DETERMINAR LAS MOLESTIAS POR VIBRACIONES EN LOS EDIFICIOS





C.1.3.13.3.- Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

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

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:

- 1.- Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
- 2.- Óxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
- 3.- Monóxido de carbono.
- 4.- Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
- 5.- Metales pesados, y compuestos de metales pesados.
- 6.- Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras), fibras de vidrio y fibras minerales.
- 7.- Cloro y compuestos de cloro.
- 8.- Flúor y compuestos de flúor.

Con independencia de lo estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en el Reglamento de la calidad del aire, Decreto 74/1996 de 20 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

C.1.3.13.4.- Gestión de residuos

a) Residuos Sólidos:

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de Noviembre, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente, quien deberá emitir informe en un plazo máximo de 30 días.

Las Instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental (art. 27 del Reglamento de Residuos).

Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización, o movimientos de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en la referida Ordenanza de Residuos.

Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el período de su explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente (Ley 10/1.998, de 21 de abril, de residuos; Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía; Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de los aceites usados; Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía,...).

b) Aguas Residuales

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales urbanas, y Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales producidas.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, éstas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muertas del efluente.

C.1.3.14.- USO GLOBAL DOTACIONAL

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

C.1.3.14.1.- Uso de equipamiento comunitario:

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio.

Dentro del uso de Equipamiento Comunitario se distinguen los siguientes:

a) Equipamiento Deportivo (ED).

Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre.

b) Equipamiento Escolar (EE).

Abarca la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias,...) y la investigación.

c) Equipamiento Social (ES).

Comprende los siguientes usos:

- SANITARIO.
- ASISTENCIAL.
- CULTURAL.
- ADMINISTRATIVO PUBLICO.
- SERVICIOS URBANOS.
- RELIGIOSO.
- CEMENTERIO.

d) Equipamiento Comercial (EC).

Comprende los Mercados de Abasto y los centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

e) Equipamiento Genérico (EG).

Comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a algunos de los equipamientos anteriores y a Espacios Libres.

C.1.3.14.2.- Uso de espacios libres.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino se distinguen:

a) Zona Verde (ZV).

Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería, su superficie será siempre superior a 1.000 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 30 metros. El único uso permitido en estas zonas será el de parques y jardines, y en los Sectores de Suelo Urbanizable en los que expresamente se indique para el mantenimiento de las formaciones naturales preexistentes.

En el uso de parques y jardines, las zonas pavimentadas (no ajardinadas) podrán ocupar un máximo del Veinte por ciento (20 %) de la superficie total del espacio.



b) Espacios Libres (EL).

Estas zonas se caracterizan por su nula o escasa edificación, edificación que, en todo caso, estará vinculada a la naturaleza del uso; este uso incluye los siguientes:

-Juego Recreo para niños:

Superficie mínima --- 250 m²
Diámetro inscrito --- 12,00 metros.

Además formará parte de los Espacios Libres cualquier terreno urbano destinado al uso público o privado no edificado que se destine para ese fin en las presentes Normas; estos espacios no tendrán limitaciones de superficie ni de diámetro y se podrán destinar a ajardinamiento, a zonas pavimentadas peatonales, a áreas de aparcamiento, instalaciones deportivas al aire libre y a cualquier otro uso que no requiera edificación.

De la superficie total del espacio libre podrá destinarse a usos diferentes de áreas de juego para niños, zonas ajardinadas y zonas peatonales, un total para el conjunto de esos usos del Treinta por ciento (30 %) de su superficie.

C.1.3.14.3.- Edificabilidad de los Equipamientos

La edificabilidad de los equipamientos será la correspondiente a la ordenanza de zona en la que se encuentre; con independencia de lo anterior, el aprovechamiento (edificabilidad) de los sistemas de equipamientos grafiados en los planos de "Clasificación y Calificación del suelo" de los planos de ordenación serán los establecidos en el artículo C.2.3.10.c) de las presentes Normas Urbanísticas.

C.1.3.15.- USO GLOBAL DE COMUNICACIONES

Se definen como uso de comunicaciones el que corresponde a suelos, locales e instalaciones, destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por:

- Sistema General Viario.
- Sistema Viario Secundario.

C.1.4.- RÉGIMEN DE SISTEMAS

C.1.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

C.1.4.1.1.- La Red de Sistemas y sus Clases

La red de sistemas del municipio de Santa Cruz de Marchena será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras básicas.

Los sistemas pueden ser:

- SERVICIOS.
- SISTEMAS LOCALES.
- SISTEMAS GENERALES.

C.1.4.1.2.- Condiciones de Uso y Edificación

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas Urbanísticas y que le sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas para edificios singulares (C.1.6.14).

Si la edificación o instalación no estuviere dentro de ninguna zona. Se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- La altura máxima será la del tramo de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en el artículo C.1.6.14.
- La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes Normas Urbanísticas.
- En el caso de estar aislada, no colindante con ninguna zona de Ordenanza, se estará a los siguientes parámetros:
 - Altura máxima: Dos Plantas (PB+1P) y 9,00 metros.
 - Ocupación: 40 %
 - Edificabilidad: 0,80 m²/m²

C.1.4.1.3.- Ejecución

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con los plazos que se prevean en el presente Plan General, y, cuando sea necesario, exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establezcan.

C.1.4.2.- SERVICIOS

C.1.4.2.1.- Definición:

A los efectos del presente Plan General, se denominan Servicios, los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a.- Para Centros y Servicios Terciarios: Hospedaje, Espectáculo y Salas de reunión, Comercios, Oficinas, Campamentos, y Aparcamientos y Garajes.
- b.- Para Dotaciones y Espacios Libres Privados: Deportivo, Docente, Sanitario, Asistencial, Cultural, Zonas Verdes y Áreas de Ocio.
- c.- Para Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas: Los Servicios del Automóvil definidos en estas Normas Urbanísticas y las Infraestructuras Urbanas Básicas de Energía Eléctrica, Telefonía, y, en su caso, Gas Ciudad.

C.1.4.2.2.- Regulación de los Servicios

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el apartado anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.



C.1.4.2.3.- Titularidad y Régimen Urbanístico

Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de reparcelación.

C.1.4.2.4.- Procedimiento para la obtención del suelo para servicios

La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califique y programe para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

Si no se hubiere emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

C.1.4.2.5.- Edificabilidad de los suelos dotacionales privados

La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será la de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación.

C.1.4.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

C.1.4.3.1.- Disposiciones Comunes

a.- Definiciones

Constituyen los Sistemas Generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Santa Cruz de Marchena.

Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementarán la estructura general y orgánica.

b.- Titularidad y régimen urbanístico

Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

Los terrenos afectados por Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberá transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

c.- Valoración de los suelos destinados a sistemas

La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) de la edificabilidad de la Ordenanza Zonal que le sea de aplicación.

La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbano Consolidado a obtener por expropiación será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) del promedio de las edificabilidades de las Ordenanzas de Zona aplicables en Suelo Urbano.

Cuando los suelos destinados a Sistemas indicados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valor será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

La valoración de los suelos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) del aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentren.

La valoración de los suelos destinados a Sistemas en Suelo No Urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

C.1.4.3.2.- Sistemas Locales

a.- Elementos de los sistemas locales

Los Sistemas Locales estarán constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos Sistemas Generales.

b.- Obtención de suelo para los sistemas locales

La obtención de estos suelos será por cesión obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Almería o a la Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- En las actuaciones sistemáticas (ámbito de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

- En actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano (no incluidas en Unidades de Ejecución), mediante la expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación vigente.

C.1.4.3.3.-Sistemas Generales

a.- Elementos de los sistemas generales

De acuerdo con las determinaciones del artículo 10.1.A de la LOUA se han establecido los siguientes sistemas generales:

- El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y centros de transportes.
- El de espacios libres.
- El sistema general de infraestructuras, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.
- El de equipamientos.

b.- Regulación de los Sistemas Generales

Podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los Sistemas Generales previstos en el Plan General, o cuando así se establezca.

c.- Procedimiento de la obtención de los sistemas generales

La obtención de los Suelos Urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación urbanística vigente.

La obtención de los Suelos Urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en los Sectores y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

La obtención de los Suelos No Urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación urbanística vigente.

d.- Sistema General Viario y de Infraestructuras

El Sistema General Viario se ha definido para que todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable dispongan de red viaria, conectado con la estructura general viaria del término municipal.



C.1.4.3.4.- Obtención de las cuantías de S.G.E.L y de Equipamientos en el núcleo urbano.

Para determinar las necesidades de espacios libres y equipamientos se ha partido de la población actual en el núcleo urbano. Por otro lado se ha realizado una estimación del crecimiento de la población.

La población total del núcleo urbano consolidado es de 258 habitantes (datos del censo de 2006) y 93 viviendas, según datos del SIMA.

En la actualidad, el municipio cuenta con una Superficie de Equipamientos y zona verde ajardinada siguiente:

- Docente:	Colegio.....	0 m ²
- Servicios:	Ayuntamiento.....	138 m ²
	Polideportivo.....	727 m ²
	Residencia Municipal de Ancianos.....	360 m ²
	Cementerio.....	836 m ²
	Salón de usos Múltiples.....	234 m ²
	Centro Social de la 3ª Edad.....	74 m ²
	Consultorio.....	39 m ²
	Vivienda Municipal.....	64 m ²
	Iglesia.....	367 m ²
	Residencia de Ancianos.....	175 m ²
	Ermida 1.....	33 m ²
	Ermida 2.....	16 m ²
- TOTAL EQUIPAMIENTOS.....		3.063 m ²
- Espacio Libre:	Parque Infantil.....	234 m ²
	Parque Urbano.....	225 m ²
	Parque.....	311 m ²
TOTAL ESPACIO LIBRE.....		770 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO LIBRE.....		3.833 m ²

Actualmente y teniendo en cuenta los nuevos desarrollos, el municipio tiene un déficit de zonas verdes y de equipamientos docentes. Por consiguiente, el presente Plan General prevé un área para Sistemas Generales de Espacios libres públicos al Sur del núcleo urbano de 7.298 m² y un sistema de equipamientos, de servicios y dotaciones de 2.924 m², área suficiente para cubrir las necesidades del municipio.

Los sistemas Generales de parques y jardines, según artículo 10c.1) de la LOUA deberán respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

C.1.4.3.5.- Deberes de la Propiedad del suelo respecto a los Sistemas Generales

El artículo 51.c.d. de la LOUA dice:

“51.c.d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.”

El artículo 54.2 de la LOUA dice:

“54.2.- Las cesiones a terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, 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.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.”

El artículo 10, en sus apartados 10.1.A.e y 10.1.B.c de la LOUA dicen respectivamente:

“10.1.A.e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

10.1.B.c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.”

El artículo 12.4.a de la LOUA dice:

“12.4.a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.a.A).f) de esta Ley”.

y finalmente el artículo 44 de la LOUA dice:

“Artículo 44. Clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales por su naturaleza, entidad u objeto tenga carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención”.

Con base en lo anterior, en el presente PGOU, éste determina que en lo que respecta a los sistemas generales, los deberes de la Propiedad del suelo comprenden no solo la cesión del suelo a ocupar por dichos sistemas generales sino también la ejecución de los mismos, todo ello con base en lo prescrito en las presentes Normas Urbanísticas ó en su defecto en lo que dicte el Ayuntamiento para un reparto equitativo de dichos deberes.



C.1.5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

C.1.5.1- DEFINICIONES

C.1.5.1.1.- Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según su destino.

1.- Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en Suelo No Urbanizable.

2.- Son parcelas con destino urbano, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad, en consecuencia, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación (parcela bruta) y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollen (parcela neta).

C.1.5.1.2.- Solar

1.- Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los siguientes requisitos:

a) Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada, que dispongan como mínimo de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que este Plan establecen.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2.- Igualmente tendrán la consideración de solar los terrenos que por ejecución del planeamiento de desarrollo tengan ejecutadas el cien por ciento de las obras de urbanización en las condiciones que le sean exigibles.

3.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), porque así lo determinan este Plan.

C.1.5.1.3.- Parcela Mínima

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas.

Las parcelas urbanas, con superficies inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General de ordenación Urbanística, y situadas entre edificios o en parcelaciones consolidadas, serán edificables, no siéndoles de aplicación el apartado referido a Parcelación contenido en las Ordenanzas particulares de cada zona.

C.1.5.1.4.- Linderos y Medianerías

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos, separando unos de otros.

La medianería, es el lienzo vertical de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

C.1.5.1.5.- Alineaciones

- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

a) Alineación actual

Es la existente antes de la ordenación, puede ser coincidente o no con la Alineación Oficial.

b) Alineación oficial

Es la determinación gráfica contenida en los Planos de Alineaciones del Plan General o en el planeamiento que lo desarrolla, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas; puede coincidir o no con la Alineación Actual.

c) Alineación o línea de la edificación

La Alineación o Línea de la Edificación es la intersección del plano de fachada con el terreno, en concepto coincide con la denominación Línea de fachada.

d) Alineación o línea del cerramiento

Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle (Alineación Oficial) y linderos.

- Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público en las Normas, pero suficientemente consolidadas en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, siempre que se justifique documentalmente la existencia de la Servidumbre de paso y vistas y luces.

- No tendrán consideración de calle, a los efectos de este Plan General, los callejones traseros de servidumbres de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal.

C.1.5.1.6.- Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasante oficial

Será la determinada en el presente Plan General o en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

La Rasante Oficial se corresponde con el perfil longitudinal de los viales a los bordillos de las aceras y en su defecto al eje de los viales.

b) Rasante natural del terreno

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta y/o ejecutar las obras de urbanización.

C.1.5.1.7.- Ancho de Calle

A efectos de la contabilización de parámetros, se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las Normas de Urbanización.

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador.

C.1.5.1.8.- Retranqueo

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la Alineación Oficial. El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada, o sólo para algunas plantas. La franja de retranqueo, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares, con construcciones de uso privado situadas por encima de la rasante Oficial.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente a la Alineación Oficial.



La separación a linderos, es la distancia horizontal entre el plano o línea de fachada y el lindero correspondiente; se medirá perpendicularmente al lindero correspondiente. En las franjas de Separación a Linderos no se admite ningún tipo de edificación sobre rasante.

C.1.5.1.9.- Posición de las Plantas Bajo Rasante

Se estará a lo establecido en el apartado C.2 Disposiciones particulares para cada clase de Suelo de la presente normativa.

Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.

C.1.5.1.10.- Fondo Edificable Máximo

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
- Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.

C.1.5.1.11.- Ocupación

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación (parcela neta). Si se expresa en metros cuadrados se llama Superficie Ocupable.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.

C.1.5.1.12.- Espacio Libre Privado

1.- Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima, y/o de salubridad e higiene. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.

También son espacios libre privados los expresamente grafiados así en la documentación gráfica del presente Plan General, que se corresponden, en general, con huertos familiares actualmente en producción, para los que se prevé el mantenimiento del aprovechamiento agrícola.

2.- Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie del espacio, salvo lo dispuesto en el artículo C.1.5.1.13. siguiente.

3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado (sobre todo en planta baja) y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne comprendiendo en su caso:

- Pavimentación.
- Jardinería y arbolado.
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..).
- Alumbrado y red de riego.
- Elementos deportivos y de recreo (piscinas, aparatos de juegos, pistas deportivas, etc..).
- Cerramiento si no es de uso público.

4.- Es compatible el dominio y mantenimiento privados del espacio libre con el uso público del mismo.

5.- Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

C.1.5.1.13.- Plazas y Jardines interiores de manzana

En las plazas y jardines de manzana, sean de dominio público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por

especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.

El uso del subsuelo de los terrenos de dominio público no generará derecho alguno en los propietarios originales de los mismos.

Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho mínimo igual o superior a: 3 metros, o 1/4 del fondo edificado.

C.1.5.1.14.- Edificabilidad

Es el parámetro que define la cantidad de metros edificables o construibles (con independencia del uso a que se dedique) en un determinado ámbito territorial. Se expresa en metros cuadrados edificables. Si la edificabilidad se refiere a un metro cuadrado de suelo se denomina coeficiente de edificabilidad o edificabilidad unitaria.

C.1.5.1.15.- Aprovechamiento

Es la edificabilidad de un determinado uso y en su caso tipología edificatoria (residencial, industrial, terciario,...). Se expresa en metros cuadrados edificables de un determinado uso, en su caso tipología edificatoria.

Se definen los distintos tipos de aprovechamientos en el artículo 59 de la LOUA que se transcribe a continuación:

- Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
- Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.
- Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

C.1.5.1.16.- Superficie edificada o superficie construida

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

1.- Salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres lados, computarán al 100%.
- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por menos de tres lados, computarán al 50%.

d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando volumen cerrado y de carácter permanente.

2.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los espacios cubiertos con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas de acceso y comunicación entre espacios libres públicos; estos elementos, en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.



- c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc..., o de remates de cubierta, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- d) Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.
- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

C.1.5.1.17.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 centímetros, en concepto de guarnecidos y remates.

El cómputo de la superficie útil se realizará de acuerdo con el siguiente criterio:

- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por más de tres lados, computarán al 100%.
- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o menos lados, computarán al 50%.

C.1.5.1.18.- Adaptación topográfica y movimientos de tierras

En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:

- a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.
- b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30 °, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,50 metros.

Los Planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente, y justificando técnicamente la estabilidad de los taludes; no obstante lo anterior, los taludes y desmontes no deberán superar una altura máxima de 4,50 metros, medidos en mas o menos (según caso) desde la rasante natural del terreno.

C.1.5.1.19.- Altura máxima y número máximo de plantas

La altura que este Plan General establece para la edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo.

Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo siguiente.

Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Tanto las normas particulares, como el planeamiento que desarrolle este Plan General pueden establecer alturas obligatorias.

C.1.5.1.20.- Altura mínima y número mínimo de plantas

Toda edificación está obligada a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima, así si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima (la de zona) será obligatoria para la nueva edificación. Asimismo, se tenderá a igualar con las cornisas de las fachadas colindantes en $\pm 1,00$ metros.

C.1.5.1.21.- Medición de la altura y del número de plantas

1.- Cuando la edificación esté alineada a vial, se seguirán las siguientes reglas:

- a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial exterior de fachada en cada solar y desde la Rasante Oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta.
- b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja y sin superar en ningún punto de la fachada el número máximo de plantas.

c) La altura máxima en metros en calles con pendiente, se medirá según el siguiente criterio:

- c.1 Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es igual o menor de 150 centímetros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante oficial en ese punto hasta la cara superior del forjado de la última planta.

- c.2 Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es superior a 150 centímetros, se dividirá la fachada en los tramos que sean necesarios para que, en cada uno de ellos, sea aplicable la regla del apartado "b" anterior.

d) El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja.

2.- En los casos de edificación aislada, la altura máxima y número máximo de plantas se determinarán siguiendo los siguientes criterios:

a) La cota de referencia será la cota de pavimento de la planta baja, que se situará de forma que en ningún punto de su pavimento se supere una altura de 1,50 metros (150 centímetros) por encima de la cota natural del terreno.

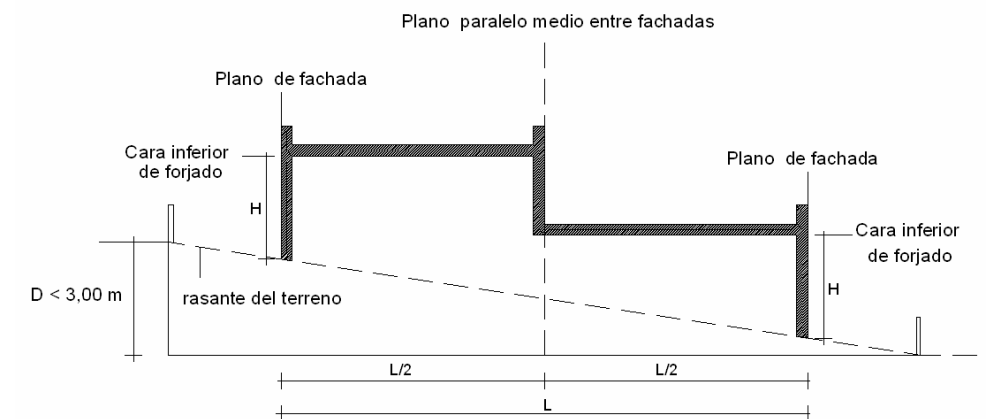
La altura en metros se medirá, desde la rasante del terreno definitivo, en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

3.- Edificación en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante:

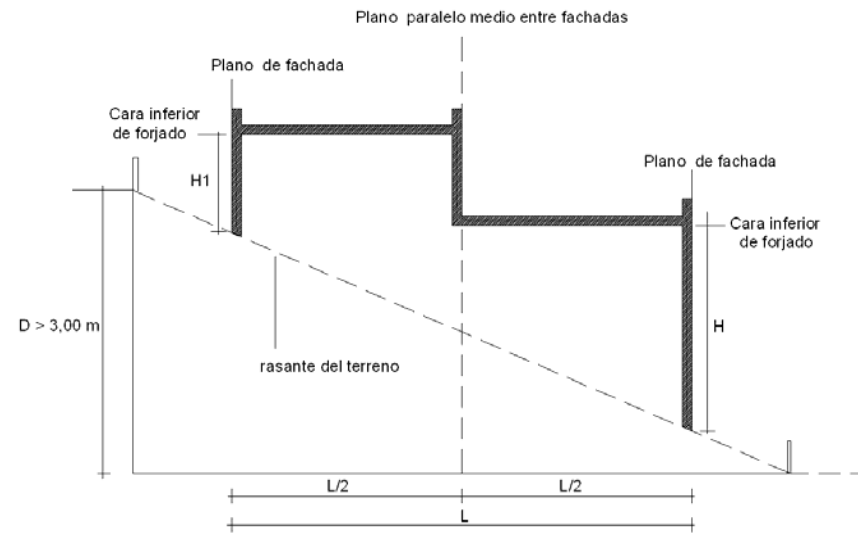
Cuando la parcela edificable pertenezca a manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante, la edificación que se proyecte cumplirá, según los casos, con las siguientes condiciones, desarrollándose dentro de las envolventes igualmente definidas literalmente a continuación y en los gráficos adjuntos en el presente apartado.

1º.-En manzanas cuyo fondo no supere los 20m. se admitirá un solo cuerpo de edificación el cual se desarrollará, según los casos, dentro de las siguientes envolventes:

a) Cuando la máxima diferencia entre puntos opuestos de las rasantes de las calles o linderos opuestos sea menor de 3 metros la envolvente máxima de la edificación vendrá definida por dos planos horizontales trazados a la altura máxima permitida por la ordenanza, medida la misma en los planos de fachada del cuerpo edificado principal y desde cada una de las rasantes o terreno natural, y unidos por un plano vertical equidistante de ambos.

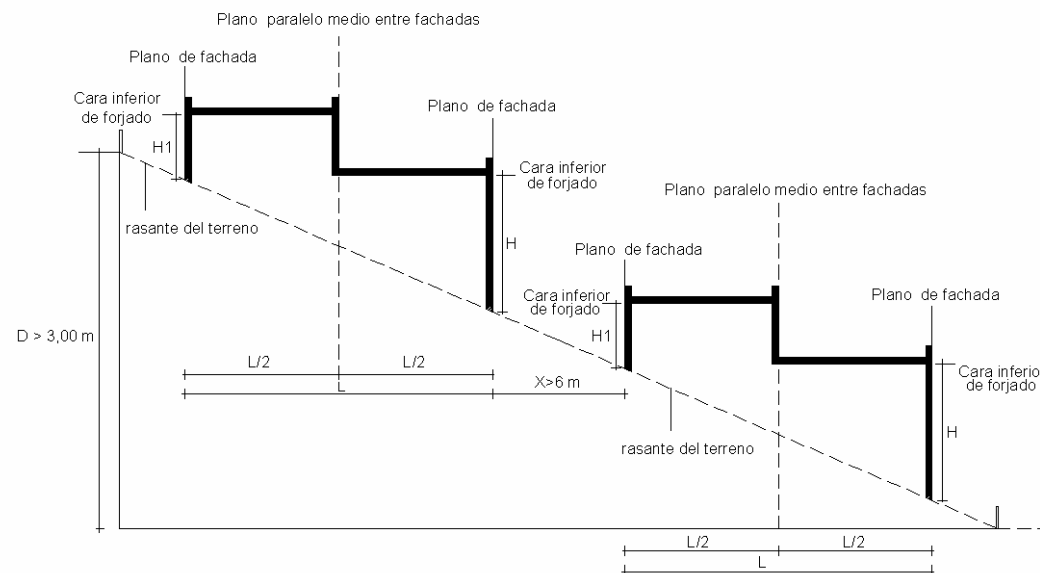


b) Cuando la máxima diferencia entre puntos opuestos de las rasantes de las calles o linderos opuestos sea igual o mayor de 3 metros, la envolvente máxima de la edificación vendrá definida por dos planos horizontales trazados, el superior a una altura igual a la máxima permitida por la ordenanza reducida ésta en una planta o en tres metros, medidos sobre la rasante o terreno natural más alto, y el inferior a una altura igual a la máxima permitida por la ordenanza sobre la rasante o terreno natural más bajo, medidas dichas alturas en los planos de fachada del cuerpo edificado principal, y unidos por un plano vertical equidistante de ambos. En cualquier caso se autorizará sobre la rasante o terreno natural más alto al menos una planta.



Además, e independientemente de lo anterior, no se podrán contar, en ningún caso, una altura superior a la máxima permitida por la ordenanza, con carácter general, en una vertical cualquiera de la edificación.

2º.- Independientemente del fondo de las manzanas y de la ordenanza de aplicación, cuando la máxima diferencia entre puntos opuestos de las rasantes de las calles o linderos opuestos sea igual o mayor de 3 metros, no se admitirán fondos edificables (medidos según los gráficos) que superen los 20 metros. Mayores longitudes obligarán a dividir la edificación en dos o más volúmenes separados entre sí un mínimo de 6 metros y de tal modo que ninguno de ellos supere los 15 metros (medidos según los gráficos). En el caso de manzanas en las cuales deba, por razones de su fondo dividir la edificación en diferentes volúmenes deberá, independientemente de la ordenanza y salvo que esta imponga un retranqueo mayor, retranquearse 3 metros del lindero medianero según el esquema de computo de fondos, al objeto de no penalizar a la parcela colindante con la totalidad del espacio de separación entre volúmenes exigido. En cualquier caso, y para cada uno de los volúmenes edificado, la medición de la altura se ajustará a lo establecido en los anteriores apartados.



Independientemente de lo anterior, cuando las parcelas no posean, debido a su extensión y topografía, una clara definición de rasantes, se realizará un Estudio de Detalle para definir pormenorizadamente la implantación de los cuerpos de edificación.

C.1.5.1.22.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas particulares de cada zona, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- 1.- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 30 grados desde el borde del alero o del arranque, situándose la cara superior de la cumbre a una distancia (altura) máxima de doscientos treinta (230) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado hasta el punto más alto de la cumbre. En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 1,35 metros sobre cara superior del forjado de techo de planta inferior.
- 2.- Los antepechos o remates ornamentales, de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., no admitiéndose ningún elemento ni ornamental ni constructivo por encima de esta altura.
- 3.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.
- 4.- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.
- 5.- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos, maquinaria de ascensores y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura medidos sobre el último forjado; tratándose, siempre, los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de caja de escalera y cuarto de maquinaria de ascensores sobre la altura máxima, tendrán, en conjunto, una superficie construida máxima de 15,00 metros cuadrados.

Sobre la altura máxima permitida se prohíben expresamente las pérgolas sean estructurales o no.

C.1.5.1.23.- Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas

La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

En solares en esquina, la profundidad máxima sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será igual o menor del doble del ancho de calle menor, no superándose en ningún caso el fondo máximo edificable.

C.1.5.1.24.- Altura libre interior

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

C.1.5.1.25.- Definición de planta baja

Se define como Planta Baja, aquella cuya cara inferior del forjado del suelo esté situada como máximo a 1,00 metros por encima de la rasante oficial de la acera en la fachada considerada medido en cualquier punto de la rasante.

En el caso de Edificación aislada se estará a lo estipulado en el apartado 2 del artículo C.1.5.2.21 de este mismo capítulo.

Las entreplantas computarán, en cualquier caso, a efectos de edificabilidad y número de plantas como una planta más.

En el caso de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

La altura exterior máxima de la Planta Baja, medida desde la acera o desde el terreno según las Ordenanzas que le sean de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta, será de 4,50 metros, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

C.1.5.1.26.- Planta Sótano

Es aquella planta situada por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.



Por consiguiente, la planta sótano es aquella cuya cara inferior del forjado del techo se encuentre a una altura máxima de 1,00 metro, por encima de la rasante de la acera o terreno.

La superficie de la Planta Sótano, así definida, siempre que su uso sea para aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etc.), no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, se situará a una profundidad máxima de 5,50 metros medidos desde la rasante de la acera (en alineación a vial), o desde la rasante natural del terreno (en edificación aislada).

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

Además de los usos indicados, en la Primera Planta de Sótano, siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno, se admiten los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia; estos usos computarán a efectos de edificabilidad.

La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje y 2,50 en los demás casos.

Conforme al artículo 49.3 de la LOUA, el uso del subsuelo, por debajo de la profundidad máxima permitida para las plantas de sótano, quedará subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios públicos de todo tipo. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo por debajo de la profundidad máxima indicada se considera por el presente Plan General como aprovechamiento público.

C.1.5.1.27.- Planta Piso

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la Planta Baja.

La altura interior de las plantas piso será de 2,50 metros, como mínimo, y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores y lo especificado en las Ordenanzas Particulares de Zona.

C.1.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

C.1.6.1.- DEFINICIÓN

Corresponde al Plan General la reglamentación, entre otras de las características estéticas de la edificación y su entorno.

A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso, volumen, etc., la presente normativa carece de parámetros, en consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados más adelante.

C.1.6.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o espacio abierto.

C.1.6.3.- OBJETIVOS

Las presentes condiciones estéticas y ambientales tienen por objeto:

- 1.- Elevar el nivel de la calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio, de forma que toda nueva actuación sirva para la mejora y puesta en valor de su entorno inmediato.
- 2.- No obligar a adoptar ninguna tipología ni "estilo" tradicional concretos, pero sí adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a situar en la periferia.

C.1.6.4.- CONDICIONES GENERALES

El fomento y defensa de la imagen urbana, así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por tanto, cualquier actuación que entre en esos campos, deberá ajustarse al criterio municipal, esto con independencia de lo que dispone la legislación sobre patrimonio en sus ámbitos competenciales.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá condicionar, por motivos estéticos, cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmo de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales y, en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa.

C.1.6.5.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

En las áreas consolidadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. A tal fin se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, detalles constructivos, etc..

Consecuentemente con lo anterior, en áreas residenciales se prohíbe expresamente la construcción de edificios de tipología industrial, y las construcciones-instalaciones de carácter provisional tipo invernaderos o similar.

La obra nueva deberá proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con los espacios públicos, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

C.1.6.6.- FACHADAS

Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Cuando una edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas del entorno.



En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos en dimensión y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta.

Los planos de fachada del proyecto de edificación, contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos.

Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

Se prohíbe la ejecución de tendidos eléctricos, telefonía, y cualquier tipo de cableado grapado a las fachadas de los edificios, estas instalaciones serán subterráneas bajo la vía pública y se distribuirán por el interior de las edificaciones, nunca por sus fachadas.

C.1.6.7.- MATERIALES

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, no obstante, con el fin de evitar el uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación:

a).- Las fachadas, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color claro (blanco, ocres y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color claro (blanco, ocres o tierras).

b).- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, preferiblemente serán de perfiles de acero o de cerrajería.

c).- Las fachadas, por encima de la Plan Baja, no deberán revestirse con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer un riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares; no obstante lo anterior, los revestimientos y terminaciones indicadas podrán autorizarse siempre que, por su diseño, sistema de colocación y fijación a los paramentos, quede garantizada la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento, extremo que ha de justificarse detalladamente en el proyecto correspondiente.

d).- Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con azulejos y terrazos.

C.1.6.8.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja, requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

C.1.6.9.- VUELOS Y SALIENTES

Todos los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión administrativa, en particular cuando recaigan sobre espacios públicos, del Ayuntamiento.

Con independencia de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, cuando los vuelos recaigan sobre la vía pública serán abiertos, admitiéndose los miradores cerrados con carpintería y cerrajería; las dimensiones máximas del suelo serán:

a).- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 40 centímetros de saliente.

b).- En calles de anchura superior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 1/10 del ancho de la calle y un máximo absoluto de 0,80 metros.

Cuando los vuelos recaigan sobre zonas de retranqueo obligatorio de las edificaciones, la dimensión máxima del vuelo se limita a 0,80 metros; en cualquier caso, estos vuelos se situarán a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos particulares.

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante de acera que tenga más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.).

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

El canto máximo de la losa de los balcones y terrazas se establece en 30 centímetros, debiendo escalonarse su perímetro hasta obtener en sus frentes un canto máximo de 20 centímetros.

C.1.6.10.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como tales fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

C.1.6.11.- CERRAMIENTOS

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1,00 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,50 metros, medidos desde la rasante correspondiente, y entre ellos, celosía o elemento transparente; en el caso de cerramiento en calles en pendiente, este se escalonará de forma que el murete de fábrica no supere en ningún punto una altura, medida desde la rasante, de 1,50 metros, y los pilares, poste o machones podrán llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.

Los cerramientos de linderos privados, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 3,00 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los solares se vallarán con obra de fábrica de una altura comprendida entre 2,20 metros y 3,00 metros, adaptándose el perímetro de la valla a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

La parte ciega de los cerramientos de parcela, y los vallados de solares, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color claro (blanco, ocres y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color claro (blanco, ocres o tierras).

Únicamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento (Conventos de Clausura, ..), en estos casos el cerramiento será una fachada más.

El vallado de fincas rústicas será diáfano y con dimensiones que no impidan el natural desplazamiento de las especies animales que existan en la zona, para ello dejarán libre en su zona inferior un paso de veinticinco (25,00) centímetros, y el tamaño mínimo de la malla será de diez (10,00) centímetros.

C.1.6.12.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

El arbolado, no de frutales, que exista en zonas no incluidas en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en planos topográficos que se aporten.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas, u otras similares y siempre del mismo porte.

C.1.6.13.- INSTALACIONES VISTAS

Con independencia de lo establecido en el artículo C.1.6.6 del presente apartado, las instalaciones visibles desde la vía pública o espacio público cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta, como en obras de reforma o adaptación, a fin de demostrar su integración en el diseño del edificio.



b) En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

c) Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, extracciones de humos y vahos tipo "Shunt", etc.) aparecerán en los planos de proyecto.

C.1.6.14.- EDIFICIOS SINGULARES

1.- Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción, aunque en el proyecto de un edificio singular se puede optar por su integración en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente. En principio son edificios singulares los siguientes:

a) Los de uso público o colectivo, promovidos por la Administración pública o sus entes autónomos, en parcelas cuya superficie sea superior a 500 m². Con independencia de la superficie de la parcela, serán considerados singulares, siempre que destaquen claramente en la parcelación del entorno.

b) Los situados en esquinas y ejes de perspectiva de vías principales, que el Ayuntamiento estime procedentes.

c) Los que comprendan manzanas completas o estén situados en parcelas superiores a 2.000 metros cuadrados y por su posición en la trama urbana puedan constituirse en hitos.

2.- Condiciones de los edificios singulares:

a) En los casos contemplados en los apartados "b" y "c" anteriores, el Ayuntamiento podrá ordenar la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificados y espacios libres del terreno, así como su integración en la trama urbana. Las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas estarán exentas de la tramitación de Estudio de Detalle.

b) Los edificios singulares se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de una planta (3,00 metros) por encima de la correspondiente a la zona. Los parámetros urbanísticos referidos, se justificarán en el correspondiente Estudio de Detalle, esto con la excepción de las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.

c) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, sino en cuanto a su ejecución y acabado.

d) Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima.

e) Estarán sometidos a la limitación de la edificabilidad máxima de la zona de ordenanza que le corresponda.

C.1.6.15.- ELEMENTOS VISIBLES

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

1.- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante, o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse.

Será obligación de los propietarios de las edificaciones erigidas en el Término Municipal el mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

2.- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

3.- Solares, que mientras permanezcan sin edificar deberán estar vallados en las condiciones del artículo C.1.6.11. de este Capítulo, debiendo el propietario mantener su limpieza, previendo cuanto proceda para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

C.1.6.16.- PUBLICIDAD EXTERIOR

Sin perjuicio de lo que puedan establecer Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone:

1.- En suelos urbanos sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

2.- Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos, y banderines.

3.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de fiestas locales.

4.- Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado "1" precedente.

C.1.6.17.- MARQUESINAS

Se permite la construcción de marquesinas permanentes en los siguientes casos únicamente:

1.- Cuando estén incluidas en el Proyecto del edificio en obras de nueva planta.

2.- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. El saliente de la marquesina no deberá causar lesión al arbolado existente o constituir peligro para el tráfico rodado.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones permitidas, no permitiéndose el goteo a la acera.

C.1.6.18.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

Con independencia de los salientes fijos de obra, tratados en el artículo C.1.6.9. de este Capítulo, se permiten portadas, escaparates y vitrinas con las siguientes condiciones:

1.- La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

2.- El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

C.1.6.19.- TOLDOS

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de la acera, será igual o superior a 2,40 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado.

Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo C.1.6.17. de este Capítulo.

C.1.6.20.- MUESTRAS

Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

Su saliente máximo será de 15 centímetros si están a menos de 3,00 metros de altura, por encima de esta altura se estará a lo establecido en el artículo C.1.6.9 de este Capítulo; además cumplirán las siguientes prescripciones:

1.- Quedan prohibidos los anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y/o sean de rápido envejecimiento.

2.- En la planta baja de los edificios podrán ocupar únicamente la franja entre el dintel de los huecos de planta baja y la cara superior del forjado de la Primera Planta su altura será inferior a 1,50 metros, dejando libre los macizos y las jambas de los huecos.

3.- Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar solamente una franja máxima de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de los huecos.



4.- Los anuncios se podrán colocar en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir la totalidad de la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la edificación y debiendo estar ejecutados en letra suelta.

5.- En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan con las condiciones de las Ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración en el entorno.

C.1.6.21.- BANDERINES

Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.

C.1.7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

C.1.7.1.- DEFINICIÓN

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los locales que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

C.1.7.2.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO

Sin perjuicio de las condiciones específicas que imponen en las normas de uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Cualquier local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora.

Las fachadas de las nuevas edificaciones, siempre que su orientación lo permita, deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

C.1.7.3.- PATIOS

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 0,30 veces la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 4,00 metros y 16,00 m² de superficie.

En el caso de viviendas unifamiliares de dos plantas de altura, los mínimos anteriores se pueden reducir a 2,00 metros para luces rectas y diámetro mínimo del círculo inscrito, y 7,00 m² para la superficie.

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyéndose los antepechos de fábrica o los castilletes de escaleras y ascensores si los hubiera.

Los patinillos de ventilación e iluminación (siempre que no generen servidumbres no autorizadas) se autorizan si a los mismos no abren habitaciones vivideras (salones, comedores, dormitorios, cocinas, etc..), siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metros y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Se admiten escaleras en el interior de los patios mínimos, siempre que no interrumpan la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del pavimento de la habitación afectada; salvarán una altura máxima de una planta y serán diáfanos, permitiendo la visión a su través.

Se permiten los patios abiertos a fachada a partir de la primera planta, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle y 6,00 metros de las medianerías.
- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3,00 metros.
- Todo paramento del patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

C.1.7.4.- DOTACIÓN DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos.

No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del Sistema de Suministro Municipal u otro distinto.

Cuando la procedencia de las aguas no fuere el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

C.1.7.5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. En las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse



mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por la fosa séptica y pozo de filtro.

Las nuevas actuaciones, mientras no exista red de alcantarillado, o la existente sea insuficiente, garantizarán, de forma mancomunada, la depuración de las aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse por conducciones interiores al edificio, con salida hacia el acerado a la misma cota del pavimento.

C.1.7.6.- EVACUACIÓN DE HUMOS

Se prohíbe la salida de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta u obstáculo más alto situado a una distancia no superior a ocho metros.

Es preceptiva la colocación de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías.

C.1.7.7.- APARATOS ELEVADORES

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas, estas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia; en el caso de ascensores cumplirán además con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.

C.1.7.8.- APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta en suelo urbano, o el que se ejecute en desarrollo de las determinaciones de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir las siguientes dotaciones:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento:

- Por vivienda o apartamento, disponiendo una segunda plaza cuando la superficie útil supere los 200 m².
- Por cada 100 m² de oficina.
- Por cada 6 plazas o 150 m² en uso hotelero, centro comercial o centro recreativo.
- Por cada 200 m² o 5 empleados en industrias.
- Por cada dos camas en uso sanitario.
- Por cada 15 localidades en salas de fiesta, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., al aire libre o cubiertos.

2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de suelo urbano consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,00 metros.
- Que el frente de fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 metros.
- Que la superficie neta de la parcela no alcance los 300 metros cuadrados, excepto en viviendas unifamiliares situadas en zonificación de viviendas unifamiliares.

3.- La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será la de un espacio de 2,20 x 4,50 metros. No se considerarán plaza de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

La anchura mínima de los accesos será de 3,00 metros para aparcamientos en hilera y 5 m para aparcamientos en batería.

Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 4,50 metros, la rasante de este zaguán presentará una pendiente máxima de seis por ciento (6%).

4.- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares.

5.- La ventilación, natural o forzada garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud; se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva, no abriendo a fachada más huecos que los del garaje; en el caso de ventilación forzada, se garantizará una renovación de aire interior de seis volúmenes por hora.

6.- En garajes individuales, así como en los garajes anexos a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de la plaza serán 2,50 x 4,80 metros.
- La meseta de rampa o espera no será obligatoria siempre que se garantice la visibilidad sobre la vía pública.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

C.1.7.9.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores y similares.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas abren hacia ellas, tendrán un ancho no menor de 1,50 metros, en caso contrario o puertas deslizantes el ancho mínimo será 1,25 metros.

Los accesos a escaleras, que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

En todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

C.1.7.10.- ESCALERAS Y RAMPAS

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,20 metros, dimensión que se podrá reducir a 1,00 metros en edificios de uso exclusivo de viviendas; las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privado, tendrán un ancho mínimo de 0,85 metros; en todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, autorizándose la iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 0,50 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 0,85 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco y tendrá una superficie de iluminación y ventilación de la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie de iluminación de 1,00 m² y 0,50 m² de ventilación.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 3,00 metros, con el sobrancho necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 5,00 metros.

Las rampas en itinerarios peatonales cumplirán con lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

C.1.7.11.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA número 44 de 23 de mayo de 1.992).

C.1.7.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios, o normativa posterior que la sustituya.



C.1.7.13.- PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos.

C.1.7.14.- BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1,10 m. de altura como mínimo; por debajo de esta altura de protección, para evitar el paso de un niño, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

C.1.7.15.- AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre Ahorro Energético (Real Decreto 1619/1980, de 4 de julio, de la Presidencia del Gobierno), Condiciones Térmicas en los Edificios (R.D. 2429/1979, de 6 de julio, NBE-CT-79) y sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (O.M. de 29 de septiembre de 1988, NBE-CA-88), o normativas posteriores que las sustituyan.

C.1.7.16.- BARRERAS ANTIHUMEDAD

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores serán estancas y cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, o normativa posterior que la sustituya.

C.1.8.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Las Normas Generales de Urbanización serán de obligado cumplimiento en Proyectos de Urbanización y en Proyectos Ordinarios de Obras, los cuales enlazarán correctamente con la urbanización existente o prevista, completándola con todos los elementos regulados por estas Normas y adecuando su reposición y mantenimiento al de urbanización municipal.

C.1.8.1.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES

En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea posible, se observarán los siguientes criterios de diseño:

a) Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas en el artículo C.1.2.2. apartado 3.d de las presentes Normas Urbanísticas y las que expresamente se grafían en los Planos de Alineaciones y de Secciones del Vial.

b) Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales.

- Cuando la pendiente de una calle sea superior al 8%, la acera será una escalera con peldaños-rellanos de 1,20 metros de dimensiones mínimas; la pendiente longitudinal máxima de los peldaños-rellanos será del 10%. La tabica de los peldaños-rellanos tendrá una altura máxima de 15 centímetros.

- La pendiente longitudinal mínima será del 1%. Podrán admitirse pendientes inferiores al 1%, siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la evacuación de las aguas pluviales.

c) Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes.

d) Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos y carritos.

e) En las vías de tráfico intenso se colocarán protecciones metálicas empotradas en el acerado por la cara interior del bordillo.

f) No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho siendo el mínimo paso libre 1,20 metros.

g) En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc.).

C.1.8.2.- DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

Se prohíbe expresamente el uso de plantas peligrosas para niños y animales. Tampoco deberá preverse ningún elemento que por su diseño sea peligroso en condiciones normales de uso.

Se crearán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas de tierras compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. En la elección del pavimento resistente se considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

En general, la superficie de jardín, no excederá del 30% de la superficie total de la misma.

En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta motivaciones estéticas para la elección de fustes y tipos de luminarias, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento. La iluminación será igual o superior a 7 Lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,20.

Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m³/Ha. La distancia entre bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, siendo la distancia máxima de 25 metros.

Se colocará el mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc.) que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena considere necesario.



C.1.8.3.- CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

C.1.8.3.1.- Viales

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo; en cualquier caso no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a veinte (20) centímetros sobre la explanación del terreno; de este espesor quince (15) centímetros corresponderán a una base de zahorra artificial Z-1 y cinco (5) centímetros a una capa de aglomerado asfáltico que podrá ser en frío, pero con una capa de sellado.

Se colocará bordillo de hormigón de 15 x 35 centímetros de sección separando acera de calzada, sobresaliendo del nivel de calzada un mínimo de diez (10) centímetros y un máximo de catorce (14) centímetros. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de diez (10) centímetros de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de quince (15) centímetros de la base de éste.

Las aceras tendrán la siguiente sección estructural mínima:

- Regulación con zahorra natural, espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Capa de asiento de hormigón H-125 con espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Enlosado.

C.1.8.3.2.- Instalaciones

Todas las conducciones para instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, en base a las Normas Tecnológicas publicadas por el M.O.P.U.

a) Abastecimiento y distribución de agua potable

El cálculo del consumo diario medio se realizará teniendo como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 300 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para el cálculo de la red 2,4 veces el consumo diario medio.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en su caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. En los casos de captación no municipal se deberá aportar la siguiente documentación:

- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
- 6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red interna de la actuación, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

Además deberá disponerse un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, en el que se incluirán aparatos dosificadores de cloro.

Para diámetros superiores a 150 mm., las conducciones serán de fundición dúctil tipo K9, para diámetros inferiores a 150 mm., las conducciones serán con tubería de Polietileno de Alta Densidad de 10 atmósferas de presión de trabajo, colores azul/negro, apto para uso alimentario y certificado según Normas AENOR, y las acometidas domiciliarias se ejecutarán, preferentemente, con tuberías de Polietileno de Baja Densidad color negro, apto para uso alimentario y certificado según Normas AENOR; en el proyecto se justificará la elección de los materiales a emplear, así como su idoneidad técnica y durabilidad. La sección mínima en la red de abastecimiento será de 63 milímetros, siendo 1,00 Mpa. la presión nominal mínima a 20°C de los conductos a emplear.

La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de presión los puntos de consumo mas elevados.

Conectada a la red de abastecimiento se dispondrán bocas de riego de 25 mm. de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio de 100 mm. de diámetro de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 100 metros.

La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, se recomienda el tipo mallado, debiendo establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación.

La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro.

Para evitar excesivos cruces de calzada con los ramales de acometida, el trazado de la red discurrirá bajo cada una de las aceras o por espacios libres públicos no edificables; a excepción de los cruzamientos de la calzada, en cuyo caso se protegerán convenientemente.

Todas las piezas especiales (derivaciones y llaves) y valvulerías irán ancladas y alojadas en arquetas, y serán de marca autorizada por la empresa suministradora del servicio.

b) Evacuación de residuales y pluviales

El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado.

Las aguas de lluvia evacuarán por los viales por escorrentía natural hasta cauces públicos. Si se proyecta una red independiente de evacuación de pluviales los imbornales se situarán a una distancia máxima de 50 metros y la superficie máxima evacuada por cada imbornal no superará los 600 metros cuadrados.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde no exista red municipal, no esté en funcionamiento, o sea insuficiente, deberá proyectarse depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en el propio polígono; en este caso, la depuración se considerará parte integrante de la urbanización y correrá a cargo de los promotores del Plan.

En el dimensionado de la red se seguirán los siguientes criterios:

- El cálculo se realizará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab./día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.
- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg.
- La pendiente mínima será del siete por mil (0,7%), pendientes inferiores deberán ser autorizadas expresamente por la empresa que gestione el servicio.

Los pozos de registro serán visitables y se colocarán en los cambios de rasante y de dirección, en cualquier caso la distancia máxima entre ellos será de 50 metros.

El diámetro mínimo de las tuberías a emplear será de 200 milímetros, y serán de PVC tipo "liso teja", con junta elástica y rigidez nominal SN4, homologada según normas UNE.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán, aproximadamente, el eje del trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario. Las conducciones se situarán bajo las calzadas, alojadas en zanjas.

Cada parcela unifamiliar, antes de su acometida a la red, dispondrá de un bote sifónico de diámetro nominal 160 mm., de polietileno de una pieza, que actuará como sello hidráulico. En el caso de parcelas para cualquier otro uso se dispondrá una arqueta sifónica registrable de 63x63 cm de dimensiones interiores.

Todos los materiales a emplear serán de marca autorizada por la empresa que gestione el servicio.

c) Servicio eléctrico

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente, tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

En edificios comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 2.200 W. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

La distribución en baja tensión se efectuará obligatoriamente a 380/220 voltios. Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas, únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, o de propiedad pública destinado expresamente a centro de transformación, solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas en



urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del primer sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubo de PVC, hormigón o cerámicos, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro mínimo de 90 mm. para un circuito, 150 mm. para dos circuitos y dos de 150 mm. para más circuitos.

d) Alumbrado público

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para la Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción para el Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965 y en la NTE-IEA.

La instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, hormigón o cerámicos de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 centímetros de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

La red se proyectará con dos circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

El nivel técnico de iluminación será tal que satisfaga los siguientes parámetros mínimos:

PARÁMETROS	VALORES MÍNIMOS DE SERVICIO		PARA TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Mínimo de Seguridad	Con tráfico rodado	Exclusivo peatonal		
Iluminancia	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux		
Uniformidad	1:3	1:3	1:4	1:6		
Desdoblamiento	SCO	SCO	NCO	NCO		

En cada caso particular, de conformidad con las características de la zona, se determinará la temperatura de color correlacionado.

Las luminarias serán cerradas con cierre, de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,50 mm de espesor mínimo.

Los báculos serán de 7,00 metros de altura en las calles de hasta 12,00 metros de ancho y 9,00 metros de altura en calles de ancho superior.

Los brazos que se coloquen en los báculos tendrán un vuelo de 1-1,50 metros en báculos de 7,00 metros y 1,50-2,00 metros en báculos de 9,00 metros de altura.

Se podrán autorizar luminaria montadas sobre brazos murales de acero galvanizado de 1,50 metros de saliente, únicamente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

En las plazas y zonas verdes, las luminarias se montarán sobre columnas de 3,00 – 4,00 metros de altura.

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc..) se comunicarán a tierra mediante pica de acero recubierta de cobre; la instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente por defecto.

e) Canalizaciones telefónicas

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas; las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

f) Consideraciones finales

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar el visto bueno de las Compañías suministradoras de los servicios de electricidad y telefonía a las redes previstas.

En los Proyectos de Urbanización se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1.996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/1.972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.

Cuando por su ubicación sea aconsejable, y así lo aprecie el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, los Proyectos de Urbanización incorporarán un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque, entre otros los siguientes aspectos:

a.- Análisis de las Áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como: Instalaciones Auxiliares; Vertederos o escombreras de nueva creación; Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras; Red de drenaje de las aguas de escorrentías superficiales; Accesos y vías abiertas para las obras, y Carreteras públicas a utilizar por la maquinaria pesada.

b.- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno; Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada, y Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.



C.1.9.- LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Las distintas categorías de suelo, están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales a las que hay que remitirse.

La legislación sectorial analizada en la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena es:

- Ley 43/2003 de Montes.
- Ley 25/88 de Carreteras del Estado: para vías de la Red de carreteras del Estado, por sus características, las carreteras se clasifican en Autopistas, Autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: para vías de la Red de Carreteras de Andalucía:

- * De titularidad Autonómica: Junta de Andalucía
- * De titularidad Provincial: Diputación Provincial.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: Ministerio de Medio Ambiente.
- Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas, modificada por la Ley 54/80 de 5 de Noviembre.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 2/1992, de 15 de Junio, de la Ley Forestal de Andalucía.
- Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

C.1.9.1.- RED DE CARRETERAS DEL ESTADO

La Red de Carreteras del Estado se rige por la vigente Ley 25/1998 de Carreteras y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

En los Planos de Ordenación se han delimitado la zona de Dominio Público y la línea límite de edificación.

Los planos que desarrollen actuaciones urbanísticas previstas en la zona de afección, deberán ser informados por el Servicio de la Demarcación de Carreteras.

C.1.9.2.- RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

La Red de Carreteras de Andalucía, la forman las carreteras no comprendidas en la Red de Carreteras del Estado e incluidas en el catálogo de Carreteras de Andalucía, sus categorías son:

- Red Autónoma, de especial interés para la Comunidad Autónoma.

- *Red Básica
- *Red Intercomarcal
- *Red Complementaria

- Red Provincial, de especial interés provincial

- *Red Comarcal
- *Red Local

- Red Metropolitana, de especial interés para la comunidad Autónoma.

La titularidad de la Red Autónoma y Metropolitana es de la Comunidad Autónoma. La Diputación Provincial tiene la titularidad y competencia de la Red Provincial.

C.1.9.3.- CARRETERAS DE TITULARIDAD: JUNTA DE ANDALUCÍA

La Red de Carreteras Autónoma y Metropolitana le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

En los planos de Ordenación se han grafiado el Dominio Público establecido de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 8/01 y la zona de No Edificación de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/01.

De acuerdo con el art. 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

El Término Municipal de Santa Cruz de Marchena es atravesado por la nueva variante A-1075 cuya titularidad pertenece a la Junta.

C.1.9.4.- CARRETERAS DE TITULARIDAD: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

La red de Carreteras Provinciales le será de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.

El Término Municipal de Santa Cruz de Marchena no tiene carreteras, cuya titularidad sea la Diputación de Almería.

C.1.9.5.- LEY DE AGUAS Y PRESCRIPCIONES DE LA COMISARÍA DE AGUAS

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio (BOE nº 176, de 24-07-01) por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En su artículo 4, se define el Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el art. 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el art. 6 a) y 6 b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Art. 6 a) Zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

Art. 6 b) Zona de policía de cien (100) metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (art. 11 y Disposición adicional quinta).

El Art. 9 de la Ley 6/98, de 13 de Diciembre, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (precepto que es legislación básica. Disposición Final Única del mismo cuerpo legal) establece expresamente que *"..... los terrenos con sujeción a limitaciones ó servidumbre para la protección del Dominio Público tiene la condición de Suelo No Urbanizable"*.

Todos los sectores contiguos a un cauce público, se consideran, en principio, potencialmente inundables.

Para el desarrollo urbanístico del sector es preciso analizar si realmente es ó no inundable y obtener la autorización procedente del organismo competente, bien para considerar que no es inundable, bien para evitar la inundabilidad.

Asimismo, se consideran las Prescripciones de la Comisaría de Aguas del Sur relativo a Planes de Urbanización, y que se adjunta al final del presente apartado.

El cauce de entidad en las proximidades de la zona de estudio es el Río Nacimiento que se sitúa al Sur del núcleo urbano.

El resto de los cauces que aparecen en la zona se corresponden con pequeñas ramblas por las que discurre agua en épocas de lluvias.

C.1.9.6.- VÍAS PECUARIAS

Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

De acuerdo a la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, se entiende por vías pecuarias (art. 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (art. 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (art. 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.



Las Vías Pecuarias se han clasificado en el presente PGOU como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. El municipio de Santa Cruz de Marchena está afectado por tres Vías Pecuarias. En los planos de información se identifican cada una de ellas. Asimismo en el apartado C.2.4.10.2 de las presentes Normas Urbanísticas se adjunta la información facilitada por la Consejería de medio ambiente de las mismas.

C.1.9.7.- ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAS Y BIENES CULTURALES A PROTEGER

En los planos de información se han delimitado los yacimientos arqueológicos y edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico Andaluz, así como a los Reglamentos que la desarrollan, sin que puedan demolerse ó ejecutar obra, sin la previa autorización de los organismos competentes.

C.1.9.8.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

Se estará conforme a la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental y a la Ley 6/2001, de 8 de mayo, modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 29 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental respecto al Estudio de Impacto Ambiental. Dicho documento se tramita simultáneamente con el presente P.G.O.U. y cuyas determinaciones han sido tenidas en cuenta en este último.

Estas normas regularán de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

C.1.9.9.- PROTECCIÓN SANITARIA

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril de Sanidad Mortuoria. De acuerdo con la Disposición transitoria quinta y los artículos 39.1 y 40, que establecen dos zonas de protección: una zona ajardinada de 50 metros de anchura, libre de toda construcción y una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

C.1.10.- NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

C.1.10.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectado, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la del Patrimonio Histórico (Ley 16/1.985 de 25 de junio, B.O.E. de 29 de junio de 1.985); la del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 4/1.986 de 5 de Mayo, B.O.J.A. de 9 de mayo de 1.986); Ley 1/1.991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (B.O.E. n1 178 de 26 de julio de 1.991); Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1.995, de 7 de febrero, B.O.J.A. n° 43 de 17 de marzo de 1.995) y demás legislación al respecto.

Constituyen estas zonas, tanto los yacimientos de interés arqueológico, como cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológicas o paleontológicas de la zona.

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico, o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará informe de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

C.1.10.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Una vez realizadas las consultas correspondientes en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Almería y tras ser recibida la respuesta por parte de la citada Consejería se informa que consultado el inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Almería se ha comprobado que en el término municipal de Santa Cruz de Marchena existe un yacimiento arqueológico. A continuación se hace una breve descripción:

1.- Ruchuelos.

YACIMIENTO	TIPOLOGÍAS	PERÍODO HISTÓRICO- ETNIAS
Ruchuelos	Alquerías Despoblados	Edad Media - Árabes Edad Media - Árabes

C.1.10.3.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS

Cuando en cualquier clase de suelo, el promotor, director de obra o contratista, en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.

Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.



C.1.10.4.- EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

Pertenece a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, Declarados Bien de Interés Cultural, o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas, deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación.

Se ha confeccionado un Catálogo donde figura a través de una ficha cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen las características principales y los motivos de su inclusión, los elementos de interés y a conservar, las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno, y una llamada de atención sobre los elementos discordantes existentes y que hay que evitar en el futuro.

No obstante el presente Plan deberá proteger el patrimonio local, histórico de la arquitectura de principios de este siglo y a tal fin se catalogan un grupo de edificios y elementos urbanos, que se protegen por sus condiciones históricas artísticas, típicas o ambientales de especial valor que deben ser conservados por ser representativos de la arquitectura local y testimonio histórico.

La existencia de bienes de interés etnológico incluidos en el Inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía pero aún sin la protección formal de la legislación de patrimonio histórico, nos lleva a proponerles la inclusión de los siguientes bienes en el Catálogo del presente PGOU, según el criterio municipal previa su actualización, estudio y valoración, en tanto en cuanto deviene la citada protección como patrimonio histórico de Andalucía.

A) Condiciones de intervención y edificación

En los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente documento, se permiten las siguientes intervenciones:

1.- Obras de conservación

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

2.- Obras de consolidación

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

3.- Obras de restauración

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

4.- Obras de acondicionamiento

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc..

5.- Obras de reestructuración

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc.; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías,

barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc..). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

B) Otras Condiciones

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Social.

Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación, no admitiéndose la evacuación a pozo filtro.



C.1.11.- NORMAS DE GESTIÓN

C.1.11.1.- DISPOSICIONES GENERALES

C.1.11.1.1.- Sujetos de la Gestión Urbanística

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán, igualmente, realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

C.1.11.1.2.- Consorcios Urbanísticos

Las Administraciones Públicas podrán constituir consorcios para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio de las bases que hayan de regir su actuación.

Para la constitución definitiva del Consorcio se requerirá:

-Que la actividad cuyo desarrollo se aborde en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
-Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente, y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- Abordar la formación y ejecución de Planes Especiales y Planes Parciales.
- Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- Realizar obras de infraestructura urbanística.
- Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

C.1.11.1.3.- Entidades Urbanísticas colaboradoras

Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.
- Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- Entidades de Conservación.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el Sistema de Cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la conservación de las obras de urbanización.

Las Entidades de Conservación de las Obras de Urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente (Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios) o específicamente para dichos fines.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en el Reglamento de Gestión, artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive, por estas Ordenanzas y por sus propios Estatutos.

Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal y tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público. Asimismo serán competentes para la prestación de los servicios públicos mencionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena.

C.1.11.2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

C.1.11.2.1.- Principio de la Precaución de Beneficios y Cargas del planeamiento

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

De conformidad con el artículo 128 de la Constitución Española, toda riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas Urbanísticas, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C.1.11.2.2.- Derechos y Deberes básicos de los propietarios

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan General.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder debidamente urbanizados los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el presente Plan General y planeamiento que lo desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El cumplimiento de los deberes legales indicados, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

C.1.11.2.3.- Facultades Urbanísticas de la propiedad

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en este Plan General para que adquiera la condición de solar.



b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en la Ley del Suelo.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las presentes Normas, en el planeamiento que las desarrolle y en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C.1.11.2.4.- Adquisición gradual de facultades urbanísticas

a) Derecho a urbanizar

- Suelo Urbano

En Suelo Urbano el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente Plan General y del planeamiento específico que, en su caso, las desarrolle (Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización).

- Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable, el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente Plan General, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector de dicho tipo de suelo.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en un sector de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en el presente Plan General y el planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el presente Plan General y en el planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes. En Suelo Urbano, en terrenos no incluidos en un Sector, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación del presente Plan General.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno (aprovechamiento subjetivo), salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento objetivo.

- Concreción del aprovechamiento urbanístico

Cuando se trate de terrenos incluidos en un Área de reparto, el aprovechamiento urbanístico se concretará por:

a) La adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.

b) Compensación económica sustitutiva.

Cuando los terrenos no estén incluidos en un Área de reparto (Suelo Urbano Consolidado), el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela; si la parcela afecta al uso público no podrá concretar el aprovechamiento urbanístico, por ello, tendrá que ser objeto de expropiación.

c) Derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

d) Derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización; cuando la edificación haya sido ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia.

C.1.11.2.5.- Áreas de Reparto

Se han definido áreas de reparto que comprenden la totalidad del Término Municipal, excepto el suelo Urbano consolidado y el no urbanizable, es decir, se han delimitado Áreas de Reparto en los suelos Urbano no consolidados y en el suelo Urbanizable.

Cada área de reparto incluye el sector o sectores completos, los sistemas generales de viarios y espacios libres incluidos o adscritos a los sectores y el Aprovechamiento Urbanístico.

La delimitación de áreas de reparto ha tenido asimismo en cuenta los usos: Residencial, Turístico e Industrial.

En el apartado C.3.2. se incluyen las fichas correspondientes a cada Área de Reparto.

Son de aplicación los siguientes artículos de la LOUA:

Art. 58. Áreas de Reparto

Art 59. El Aprovechamiento urbanístico. Conceptos.

Art 60. Determinación del aprovechamiento medio.

Art 61. Coeficientes de Uso y Tipología.

C.1.11.2.6.- Aprovechamiento Medio

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de Suelo incluido en alguna de las Áreas de Reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han establecido los aprovechamientos medios de cada área.

La fijación del aprovechamiento medio permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

Al objeto de facilitar la gestión del presente Plan General, tanto para particulares como para el Ayuntamiento, se han delimitado los Sectores y Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable de forma y manera que correspondan a Unidades de Planeamiento viables.

C.1.11.2.7.- Proceso del cálculo de los Aprovechamientos Medios

El Plan General de Ordenación Urbanística, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

El criterio para la configuración de las diferentes áreas de reparto es el de agrupar sectores con el mismo uso característico dentro de una misma área.



Los coeficientes de uso y tipología se establecen en el apartado C.2.3.5. Asimismo, para compensar a aquellos propietarios de suelos destinados viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el plan general debe establecer coeficientes correctores específicos.

En el apartado C.2.3.8 de las presentes normas, se establece el coeficiente para las viviendas de protección oficial.

C.1.11.2.8.- Actuaciones en Suelo Urbano

Dentro del Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el Título Preliminar, se distingue entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado (Planificable).

Todo propietario de suelo urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento objetivo que se fije para la zona en que se encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener, dentro de los plazos previstos en el artículo C.1.11.2.4.- b) de este mismo título, licencia de obras si la parcela mereciere la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Todo propietario de Suelo Urbano No Consolidado, tiene derecho al 90% del aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta) que para cada polígono o Sector le otorguen las Normas, si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario e imprescindible realizar y tramitar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada Unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

C.1.11.2.9.- Modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución

Según art.106 *Delimitación de las Unidades de Ejecución* de la LOUA:

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de las alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contengan en las presentes Normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector.

C.1.11.2.10.- Sistema de Actuación en Unidades de Ejecución

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas Reguladoras de las mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de Compensación.

Por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

b) Sistema de Cooperación.

El sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios cargas.

c) Sistema de Expropiación.

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por polígonos o unidades completas y comprenderá todos bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

En la ficha reguladora correspondiente a cada polígono o Unidad, se ha indicado el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el presente Plan General. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona.

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referentes a sistemas generales en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

C.1.11.2.11.- Reparcelaciones en Suelo Urbano No Consolidado

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca. La reparcelación será obligatoria en el ámbito de las Sectores y Áreas de Reforma Interior.

C.1.11.2.12.- Obtención de terrenos Dotacionales en Suelo Urbano

Los suelos adscritos por el presente Plan General a Sistemas Generales, en Suelo Urbano Consolidado, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación o compra directa, o por cesión gratuita si se incorporan voluntariamente a una reparcelación.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán mediante expropiación, o por compra directa, o por cesión gratuita de su titular.

C.1.11.2.13.- Obligaciones de los Propietarios de Suelo Urbanizable

Los propietarios de Suelo Urbanizable, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en la presentes Normas Subsidiarias, a lo siguiente:

a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector correspondiente.
- El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:

- 1.-Sistema viario (calles, aparcamientos y plazas).
- 2.-Sistema de espacios libres de dominio público.
- 3.-Centros docentes y culturales.
- 4.-Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.
- 5.-Dotaciones para otros servicios interés público y/o social necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

-El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, debidamente urbanizado.

b) El coste de la Urbanización y en concreto, de la urbanización interior, incluyendo:

- 1.- La red viaria.
- 2.- La red de abastecimiento de agua.
- 3.- La red de saneamiento.
- 4.- La red de energía eléctrica.
- 5.- La red de alumbrado público.
- 6.- La red de riego.
- 7.- La jardinería de las zonas verdes.
- 8.- La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.

- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector; y en su caso garantizar los suministros necesarios, en particular abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- La previsión y ejecución, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.



- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc.) y ejecución (Urbanización y Edificación).

- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de estas Normas Subsidiarias.

Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de las organización correspondiente al sistema de actuación: SEIS meses.
- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: DIECIOCHO meses.
- Cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: DOCE meses a contar desde la aprobación definitiva de la compensación o reparcelación.
- Ejecución de la urbanización: En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano TREINTA Y SEIS meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En Sectores de Suelo Urbanizable CUARENTA Y OCHO meses desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de TREINTA Y SEIS MESES (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del Plan Parcial no podrá ser superior a DIEZ AÑOS contados desde la aprobación definitiva del mismo.
- Edificación: SEIS años para la solicitud de la licencia a contar desde los plazos anteriores .
- Utilización de las obras de edificación: DOS años desde la concesión de la licencia.

C.1.11.2.14.- Reserva para Viviendas de Protección Pública

Según artículo 10.1Ab) de la LOUA en los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial, el Plan Parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Son viviendas protegidas aquellas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, y en su caso superficie y diseño establecidas en la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Respecto al coeficiente corrector para viviendas protegidas, el artículo 61.4 de la LOUA indica que el Plan General deberá establecer coeficientes correctores que ponderen y compensen a los suelos con destino a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de viviendas de protección pública, está afectado por el coeficiente siguiente:

Vivienda de Protección Pública:0,90.

Dicho coeficiente se establece en función de la diferencia entre el valor máximo legal de metro cuadrado útil de vivienda de protección pública y el valor de mercado de la vivienda libre. Por tanto, el coeficiente de ponderación fijado es indicativo y se verá sujeto a futuros cambios en función de la fluctuación de dichos valores.

C.1.11.3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

C.1.11.3.1.- Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, en particular los siguientes actos:

- 1- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- 2- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 3- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4- Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.
- 5- Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas,

8- Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en un Proyecto de Reparcelación aprobado o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

9- Los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

10- Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

11- La primera utilización u ocupación de los edificios, establecimientos o instalaciones en general.

12- Los usos de carácter provisional a que refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo de 1.992.

13- El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión; las antenas de Telefonía y de Radiodifusión.

14- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.

15- La demolición de construcciones, total o parcial salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de escombros.

16- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

17- La tala de árboles en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

18- Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a la vía pública y la instalación de grúas-torre.

19- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.

Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.).

20- La construcción de invernaderos.

21- Los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

22- Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Órganos paraestatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente.

No están sujetas a Licencia Municipal de Obras los siguientes actos promovidos por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal:

a.-Las obras públicas ordinarias incluidas en actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b.- Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un ámbito municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes se remitirán al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena y resto de municipios interesados (en las actuaciones supramunicipales) para consulta y concertación de sus contenidos por un plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones y usos contenidos en el Proyecto. La intervención municipal dará lugar en todo caso a la liquidación y pago de la tasa correspondiente.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.

C.1.11.3.2.- Obras menores sujetas a licencia

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a la licencia previa municipal e incluidas en este artículo, las siguientes:

a).- Obras auxiliares de la construcción

- 1- Construcción de puentes, andamios y similares.
- 2- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 3- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.



- 4- Apuntalamiento de fachadas.
- 5- Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- 6- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 7- Construcción de invernaderos.

b).- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- 1- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- 2- Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.
- 3- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- 4- Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios existentes.
- 5- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 6- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- 7- Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- 8- Cambio o reparación de elementos estructurales.
- 9- Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- 10- Instalación de aseos en viviendas.
- 11- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.
- 12- Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro en la fachadas.
- 13- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura no exceda en ningún caso de 5 metros, así como almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, siempre que su superficie construida no supere en ningún caso los 20 m², no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes.

c).- Obras e instalaciones que impliquen ocupaciones de la vía pública, temporal o permanentemente

- 1- Construcción de quioscos y similares de carácter permanente.
- 2- Ocupación temporal de la vía pública con valles o materiales de construcción por obras.
- 3- Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.
- 4- Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión. Reserva de espacios en la vía pública.
- 5- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- 6- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 7- Instalación de marquesinas para comercio.
- 8- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.

d) - Obras en solares o patios

- 1- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
- 2- Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m² de superficie construida total.
- 3- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 1.50 mts. por debajo del mismo en algún punto.
- 4- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

C.1.11.3.3.- Responsabilidad derivada del otorgamiento de las licencias

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser utilizadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de la misma.

C.1.11.3.4.- Contenido de la licencia

Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y de las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.

C.1.11.3.5.- Plazos de vigencia de las licencias

1.- La Administración Urbanística Municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos, sin derecho a indemnización, las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de seis meses.

Las obra menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente, se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior.

La demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de tres meses.

b) Si Una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas por un período superior a seis meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de seis meses.

c) Por incumplimiento del plazo de vigencia contenido en la concesión de la licencia.

2.- Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En ningún caso la vigencia de la licencia podrá ser superior a treinta y seis meses, a contar desde la fecha de su notificación.

3.- Podrán concederse prórroga de la vigencia de las licencias, por una sola vez, y por un plazo no superior al inicialmente concedido, previa solicitud expresa por el interesado antes de la conclusión de los plazos inicialmente concedidos, y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la petición de la prórroga. La concesión de la prórroga devengará Tasas Municipales por el importe de la totalidad de las obras objeto de la Licencia Municipal de Obras. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.

4.- La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

5.- La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva Licencia Municipal de Obras. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad sin que se haya solicitado la nueva Licencia Municipal de Obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para la ejecución por sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística.

C.1.11.3.6.- Obligaciones del titular de la licencia

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.



b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, basándose en las Condiciones Generales de Urbanización.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

C.1.11.3.7.- Informaciones urbanísticas. señalamiento de alineaciones y rasantes

1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de las alineaciones y rasantes.

En la solicitud de información urbanística o de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, para fincas situadas en suelo Urbano o Urbanizable, y 1:10.000 para fincas situadas en Suelo No Urbanizable, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.

b) Plano, por triplicado, a escala máxima 1:500, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficies del solar, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos; para fincas en Suelo No Urbanizable la escala mínima será 1:2.000.

2.- La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de la corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente.

C.1.11.3.8.- Solicitud de licencias

1.- Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellido, domicilio y teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.

d) Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

C.1.11.3.9.- Plazo de resolución de la licencia solicitada

1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:

- a- Movimiento de tierras.
- b- Obras e instalaciones menores.
- c- Primera ocupación-utilización de los edificios.
- d- Tala de árboles.
- e.- Construcción de Invernaderos.

2.- Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

Si transcurrido el plazo de tres meses establecido en el párrafo anterior, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá entender, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la Licencia Municipal de Obras solicitada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena con al menos diez días de antelación.

3.- En cualquiera de los casos contemplados en los casos precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan general y de los Planes, Normas y Proyectos que se aprueben en desarrollo de estas.

4.- El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedarán suspendidos:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrando debidamente o aportando documentos omitidos.
- b) Durante el periodo concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto presentado.
- c) Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.
- d) Durante el plazo que sea legal para la emisión de informes sectoriales o por parte de Administraciones ajenas al Ayuntamiento, de ser estos necesarios

C.1.11.3.10.- Deficiencias subsanables e insubsanables

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiera cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, se otorgará la licencia.

2.- Cuando los informes técnicos municipales previos a la concesión de la licencia o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia señalaran deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.

3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.
- d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.
- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

4.- Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de



los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de los ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

C.1.11.3.11.- Licencias de parcelación

1.- Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación. Los proyectos de parcelación se redactarán para el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o de las presentes Normas cuando no sea preceptiva la redacción de ningún planeamiento y se ajustara a las siguientes condiciones:

- Deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 66 (Parcelaciones), 67 (Indivisibilidad de parcelas) y 68 (Régimen de parcelaciones) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Quedarán sujetos a licencia municipal.
- Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.

2.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:

- Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.
- Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:2.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existente, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.
- Plano de parcelación de la misma a escala mínima 1:2.000, debidamente acotado y superficializado.

3.- Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

4.- Declaración de innecesariedad de licencia para segregación de terrenos en suelo no urbanizable, o licencia de segregación

Los documentos mínimos que deben acompañar a la solicitud son:

- Memoria descriptiva y justificativa de la segregación propuesta.
 - Plano de situación referido a la cartografía del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena.
 - Plano de la totalidad de la finca matriz, acotado y superficializado donde se indiquen los caminos, obras e instalaciones existentes en la finca.
 - Plano de la finca a segregar, acotado y superficializado.
 - Si la parcela a segregar se pretende agregar a otra existente colindante, deberá aportarse plano de esta finca indicando su estado actual y final después de la agregación.
 - Nota simple (original y actualizada en fecha), expedida por el Registro de la Propiedad donde figure inscrita la finca. Si se pretende posterior agregación a otra finca colindante, deberá aportarse también nota simple de esta finca.
 - Certificado expedido por el Catastro de Rústica acreditativo de que la finca o fincas son de regadío ó seco.
- Todos los planos deberán realizarse por técnico competente y se presentarán con el visado del Colegio Oficial correspondiente.

C.1.11.3.12.- Licencias de Obra Menor

1.- Los solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el artículo C.1.11.3.2 de este Capítulo, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito, y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2.- En las obras indicadas al final de éste párrafo, además de la documentación anterior se requerirá la presentación de:

- Planos y memoria valorada, suscritos por Técnico competente con visado colegial.
- Dirección facultativa, justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras menores que requiere la documentación indicada en este apartado son las relacionadas en el artículo C.1.11.3.2 del presente Título bajo los subíndices:

- ** a.1, a.3 y a.4, si suponen aumento de superficie construida.
- ** b.2, b.7, b.8 y b.13, si afectan a la estructura o voladizos.
- ** c.1 (si son permanentes), c.7, d.1, d.2 y d.3.

3.-Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de las tasas, por período igual, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, no existiendo derecho a indemnización en ese caso.

C.1.11.3.13.- Licencias de obra de nueva planta, ampliación o reforma

1.- Con la solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas Ordenanzas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas Normas.
- Cuestionario de Estadística de edificación y Vivienda.
- Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Carreteras Estatales, Autonómicas, Provinciales, Defensa Nacional, Comisaría de Aguas, Renfe, Consejería de Cultura, Costas, etc., se adjuntarán las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos correspondientes.
- Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos necesarios.
- Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de enajenarse cualquiera de ellas.
- Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.
- Si la parcela no alcanza la condición de solar deberá incluir un documento acreditativo de los compromisos y las garantías en las condiciones que corresponda.

2.- El proyecto técnico contendrá como mínimo, los siguientes documentos, preferentemente en formato UNE A-4, debidamente visados por el Colegio Oficial Correspondiente y encuadrados:

- Memoria con justificación del cumplimiento de todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.
- Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala mínima 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose (en caso de obras de reforma) lo existente que se mantiene.
- Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas, que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.
- Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de los servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación, señalando las calidades y características de los materiales a emplear que coincidirán con los que el Ayuntamiento señale para la normalización de los mismos.

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de apertura, si fuese procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración competente; si además, los proyectos que necesiten licencia de apertura, alojan instalaciones o usos que se presuma pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina La Ley de Protección Ambiental (Boja n1 79 de 31/05/1.994) y Reglamentos que la desarrollan.

4.- Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá llevar a cabo la construcción hasta la presentación en el Ayuntamiento, del Proyecto de Ejecución.

La autorización para empezar las obras contenidas en el Proyecto de Ejecución que desarrolle en un Proyecto Básico amparado en licencia, deberá ser otorgada por el Órgano que tenga atribuida la competencia para conceder licencias de obra.

En el caso que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida y se iniciará el procedimiento para la concesión de la nueva licencia.



C.1.11.3.14.- Licencias de obras ordinarias de urbanización y servicios públicos

1.- Con la solicitud de licencia de obra de urbanización no incluidas en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará la siguiente documentación por triplicado:

- Plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- Proyecto redactado por técnico competente con visado colegial.
- En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2.- Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones substanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto, se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

3.- El solicitante prestará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, por un importe del 100% del presupuesto.

C.1.11.3.15.- Licencias de demolición

1.- En la zona del núcleo de Santa Cruz de Marchena en la que es de aplicación la Ordenanza de Zona C.A, Casco Antiguo, no se concederá licencia de demolición de una edificación si no va acompañada del proyecto de obra nueva que la sustituya, salvo en el caso de ruina inminente o que quede suficientemente justificada la necesidad de demolición de la edificación.

2.- La solicitud se presentará acompañada, por duplicado, de los siguientes documentos:

- Plano de situación del edificio a escala 1:2.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
- Proyecto de derribo donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.
- Caso de no solicitarse simultáneamente Licencia de Obra para edificación que sustituya a la construcción y/o instalación a demoler, se presentarán planos del vallado del solar resultante con las características indicadas en el artículo C.1.11.3.11.
- Nombramiento Oficial del Técnico Director de las Obras.

3.- La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo C.1.11.3.5. de este Capítulo, será de seis meses desde el día de su notificación.

C.1.11.3.16.- Licencia de apeos y apuntalamientos

1.- Están sujetos a licencia los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones.

Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

2.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

C.1.11.3.17.- Licencia de vallado de obras

1.- Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o derribo, según proceda, o simultáneamente.

2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2.00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, a si esto no fuese posible, se reservará, en la calzada, un paso de peatones con un ancho mínimo de 1,00 metros; el paso quedará debidamente protegido de los vehículos.

3.- Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

4.- Las instalaciones de las vallas se entienden siempre provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran dos meses sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por un período superior a un mes, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública, dejando libre la acera al tránsito público. La supresión del vallado indicado no implicará peligro para los viandantes.

C.1.11.3.18.- Licencias de grúas-torre

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

2.- La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos indicados.

3.- Una vez instalada la Grúa, para la autorización de su puesta en marcha habrá de aportarse al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena la siguiente documentación:

a) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso de las obras y hasta la paralización de las mismas o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

b) Certificado y Hoja de Puesta en Marcha emitido por la Casa Instaladora, suscrito por técnico competente.

c) Autorización de puesta en marcha emitido por la Delegación provincial de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico.

C.1.11.3.19.- Licencias de obra en suelo no urbanizable

1.- El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a que se hace mención en el apartado C.2.4. Normas Particulares aplicables en Suelo no Urbanizable, se desarrollará del modo siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio, de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.
- Proyecto de Actuación o Plan Especial.

b) El Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, dictará resolución sobre su admisión o in admisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de la consideración de Interés Público o Social de la misma, o no quedar justificada la necesidad de la vivienda unifamiliar aislada.

c) Admitido a trámite, información pública por un plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.



d) Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informe que deberá ser emitido en un plazo no superior a treinta días.

e) Resolución motivada del Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena en Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la Resolución en el Boletín Oficial de la provincia.

2.- Transcurrido un plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3.- Habiendo recaído Resolución aprobatoria del proyecto de Actuación, la Licencia Municipal de Obra será solicitada en un plazo máximo de un año desde la publicación de la referida Resolución; transcurrido este plazo, será necesario comenzar un nuevo procedimiento.

4.- El Proyecto de Actuación, contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

b.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b.2.- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

b.3.- Características socioeconómicas de la actividad.

b.4.- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

b.5.- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

c.1.- Utilidad pública o interés social de su objeto.

c.2.- Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c.3.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.

c.4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

c.5.- No inducción de la formación de nuevos asentamientos

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos, estarán constituidas por:

Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

d.1.- Cuando el acto de edificación, construcción, obras o instalaciones no estén vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, estarán sometidas a la constitución de garantía por el DIEZ por ciento del importe total de la inversión a realizar, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como resultantes, en su caso, de labores de restitución de terrenos.

Igualmente, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, se establece una prestación compensatoria que se devengará con ocasión de la concesión de la Licencia Municipal de Obras por una cuantía del CINCO por ciento de la inversión a realizar para la implantación de la actividad, excluida la maquinaria y equipos.

d.2.- Solicitud de Licencia Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

d.3.- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

C.1.11.3.20.- Licencias de Ocupación

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de haber sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas las licencias de obras o usos y que se encuentren terminados y aptos para su destino.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes

3.- La concesión de licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa, Certificado Final de Obras expedido por el facultativo director, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se Especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.

b) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

Presentada la documentación referida en número anterior, el Servicio Técnico correspondiente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informará la concesión de la licencia de ocupación. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5.- La licencia de ocupación, cuando ésta es obligatoria, es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

C.1.11.3.21.- Prescripciones a Observar en la Ejecución de las obras

1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.



- b) Conservar en buen estado, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener, en buen estado de conservación, la valla u otro elementos de precaución o protección.
- d) Observar las normas que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
- e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma de 1 x 1 metro, en el que se exprese:

- ** Objeto de la Obra.
- ** Técnicos de la dirección facultativa.
- ** Empresa constructora.
- ** Número expediente municipal de obras
- ** Fecha de comienzo efectivo de la obra.
- ** Fecha de terminación prevista según los plazos exigidos.

2.- Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

- a) Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.
- c) Documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.
- d) Copia del acta de replanteo o comienzo de la obra.

3.- La autoridad municipal, cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante o revoque la resolución correspondiente.

C.1.11.3.22.- Devolución de depósitos y cancelación de avales

- 1.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en estas Normas, siempre que se hubiese cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.
- 2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

C.1.11.3.23.- Recepción de las obras de urbanización

- 1.- Finalizadas las obras de urbanización de un Sector, el promotor solicitará la recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.
- 2.- Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se procederá a la Recepción, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las Obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación, según proceda, de la conservación y mantenimiento de las obras.

Con el acto de Recepción se procederá a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de los costes de urbanización actualizados, en concepto de garantía.

- 3.- Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.
- 4.- Durante el período de garantía de un año, desde la recepción, el promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.
- 5.- Transcurrido el período de garantía, si procede, se realizará la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

C.1.11.3.24.- Competencia para el otorgamiento de licencias

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24-e del Real decreto Legislativo 781/1.986 de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, salvo en las Licencias de Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma (Art. C.1.11.3.13), Obras Ordinarias de Urbanización (Art. C.1.11.3.14) y Licencias de Demolición (Art. C.1.11.3.15) que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

C.1.11.3.25.- Deber de conservación de las edificaciones

Respecto al deber de conservación de las edificaciones y rehabilitación se cumplirá lo estipulado en el art.155 *Deber de conservación y rehabilitación* de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Asimismo, se aplicarán también los siguientes artículos de la LOUA:

- Art. 150: *Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.*
- Art. 151: *Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.*
- Art. 152: *Incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2.- Se considerarán contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

3.- Se considerarán Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato las siguientes:

a) Urbanizaciones

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En Urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado público y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) Construcciones

b.1 Condiciones de Seguridad:

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2 Condiciones de Salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.



b.3 Condiciones de Ornato:

Las fachadas de elementos exteriores, medianerías visibles, vallas y cerramientos de construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4.- El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

C.1.11.3.26.- Estado ruinoso de las edificaciones, condiciones de declaración y procedimiento

1.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, haciendo que el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.

b) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para obtener el límite antes establecido (50%) se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad con relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por cientos.

b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos últimos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado "a" y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

3.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

Vr Valor de Reposición.
Es el que resulta de aplicar los Módulos de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos en Almería a la superficie construida del edificio existente.

Ce Coeficiente de depreciación por edad, que se calcula con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

Siendo "X" el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva siendo sus valores los siguientes:

Bueno ----- 1,00
Regular ----- 0,85
Malo ----- 0,70

4.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas "a" y "b" del número 1 del presente artículo.

5.- La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

6.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo o el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si los hubiera.

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7.- Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo mas el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

8.- Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, la propiedad deberá adoptar bajo dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

9.- A la vista de toda la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Comisión de Gobierno, resolverá el mismo con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado ruinoso, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

10.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del cual deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado a realizarlas el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

11.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

12.- En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario informe técnico municipal en el que se determinará el estado del edificio.

13.- La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

14.- Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, igualmente se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



C.1.11.3.27.- Edificios y usos fuera de ordenación

1.- Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resulten disconformes con éste, serán calificadas como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc.).

Se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3.- Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en el Plan, y no concordantes con las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), son declarados, expresamente por estas Normas, fuera de ordenación a todos los efectos y expropiables antes de 15 años de la aprobación de éstas.

C.1.11.3.28.- Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación

1.- Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de "Fuera de Ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

2.- En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, y por tanto se podrán realizar las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente el volumen actual, los criterios del aprovechamiento tipo como limitador del derecho.

3.- Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.

4.- Aquellas actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas incompatibles en el T.M. de Santa Cruz de Marchena o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la instalación existente quedará declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

5.- Aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la edificación existente quedará declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

6.- Las precedentes tolerancias no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el planeamiento vigente.



C.2.- DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO.

C.2.1.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

C.2.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo 55 de la LOUA, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.

Al Suelo Urbano Consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas de zona contenidas en este apartado, de acuerdo con la delimitación contenida en los Planos y las Condiciones Generales de Edificación y Urbanización contenidas en los apartados C.1.5 y C.1.8 de estas Normas.

Al Suelo Urbano No Consolidado le serán de aplicación, además, todas aquellas determinaciones generales y particulares que le corresponden, de acuerdo con el Sector que se trate, y que se fijan en la correspondiente ficha reguladora.

En la documentación gráfica del presente Plan General, se incluye la delimitación de los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano no Consolidado o planificable.

C.2.1.2.- ZONAS DE SUELO URBANO

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de Santa Cruz de Marchena, se ha incluido en una zona:

- Zona del Casco Antiguo : corresponde con las áreas identificadas en los planos de ordenación con las siglas CA.

Comprende las zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

Esta zona constituye el núcleo de Santa Cruz de Marchena, formando un conjunto compacto y homogéneo de manzanas consolidadas con edificación en uso unifamiliar principalmente.

A esta zona le corresponde a efectos de edificación unas normas particulares se definen a continuación en el apartado C.2.1.4.

C.2.1.3.- REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN

1.- Solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar, según lo dispuesto en este Plan General, o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal mas que la obtención de la previa Licencia de Edificación.

2.- La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias fijadas en el presente Plan General.

3.- Podrán concederse Licencias de Obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable) o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, antes de la terminación de las obras de urbanización correspondientes, siempre que:

a) Las Obras de Urbanización se encuentren ejecutadas a Nivel Básico, según certificación del técnico director de las obras.

Las Obras de Urbanización se encuentran ejecutadas a Nivel Básico, cuando están terminados los Movimientos de Tierras; las Calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de Saneamiento y Abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de Electricidad, Alumbrado Público y Telefonía.

b) Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización según los plazos indicados en el apartado C.1.2.5 de las presentes normas.

c) Con la solicitud de Licencia de Obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la

urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la Licencia de Obras.

d) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado "b" anterior.

e) La concesión de Licencia de Primera Ocupación y/o Uso estará condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, indicándose esta condición en la concesión de la correspondiente Licencia Municipal para la Ejecución de las Obras.

4.- Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación, con independencia de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación, se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.

C.2.1.3.1.- Plazos para la edificación

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

C.2.1.4.- NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO - CA - DE SANTA CRUZ DE MARCHENA

C.2.1.4.1.- Definición y Objetivos

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

Mantienen una gran coherencia urbana, son las zonas de las que partió el crecimiento del casco antiguo, contiene el centro representativo y es precisamente esa noción, la de centralidad, la característica principal de esta zona.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.

C.2.1.4.2.- Condiciones de Ordenación

a) Sistemas de Ordenación:

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona **CA** Centro Antiguo de Santa Cruz de Marchena, el de Alineaciones a Vial en Manzana Cerrada.

b) Alineaciones y Rasantes:

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en planos.

c) Parcelación:

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y con fachada a vía pública, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 60 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 5 m



Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 400 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

C.2.1.4.3.- Condiciones de la Edificación

a) Línea de Edificación:

La fachada de la edificación se situará coincidente con la Alineación Exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos a fachada.

b) Posición de las plantas bajo rasante:

Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

c) Ocupación:

No se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Se aplicarán los restantes parámetros urbanísticos, esto es, fondo máximo y edificabilidad. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.

d) Fondo Máximo:

En uso residencial, la profundidad máxima edificable será la de 18 m. en todas sus plantas.

Los restantes usos podrán superar esta limitación y ocupar la totalidad de la parcela en planta baja.

e) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

f) Altura y Número de plantas:

- La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establece en el apartado C.1.5.1.21. punto 3 de las presentes normas urbanísticas.

- La altura libre, estará comprendida entre los siguientes límites:

	<u>altura mínima</u>	<u>altura máxima</u>
PLANTA BAJA	2,50	4,50
PLANTA PISO	2,50	3,00

- El número de plantas de la edificación se fija en dos (2P = PB+1P), con una altura máxima de 7,50 metros, excepto en calles de anchura igual o inferior a 4,00 metros en las que el número de plantas de la edificación se fija en una (P = B), con una altura máxima de 4,00 metros.

- Excepcionalmente se admitirán tres plantas, siempre que alguno de los edificios contiguos tenga una altura de tres plantas o más destinadas a viviendas o comercio, y presente medianeras que puedan ser ocultadas con la nueva edificación.

- Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.

- Por encima de la altura máxima edificable se permiten casetones de escalera y ascensores, siempre que queden retranqueados un mínimo de 3 metros.

C.2.1.4.4.- Condiciones Ambientales

El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la zona, concretamente se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados. No obstante, se permiten los balcones y miradores acristalados, con las limitaciones siguientes:

a) El vuelo máximo será de 0,40 m. en calles de anchura inferior a 8 m. y de 0,60 m. en calles de ancho superior y nunca podrán superar el 50% del ancho de la acera.

b) En plazas y otros espacios libres, se permitirán vuelos de 0,60 m. cuando la distancia a la fachada opuesta sea mayor de 10 m.

c) La altura libre de estos elementos sobre la rasante no podrá ser, en ningún punto, menor de 3,5 m.

Los elementos salientes, tales como cornisas, remates de azoteas, etc. podrán tener un vuelo máximo de 0,30 m.

Las rejas, zócalos, jambas y elementos ornamentales en planta baja no podrán sobresalir más de 0,15m. del plano de fachada.

En toda obra nueva sea de sustitución o ampliación se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo su relación con la tipología de la zona. La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa más las adyacentes con frente a las vías que la circundan.

En consecuencia quedan prohibidos los siguientes elementos por ser ajenos a la tipología típica de la Alpujarra que encontramos en el casco urbano de Santa Cruz de Marchena:

1.- Prohibición del uso de cubierta de teja debiendo realizarse cubiertas planas al uso tradicional.

2.- Las fachadas será enfoscadas y pintadas de color blanco, excepto las jambas y recercados de puertas y ventanas, no pudiéndose realizar fachadas con aplacados cerámicos, alicatados, mármol etc., permitiéndose zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.

3.- El proyecto incorporará plano de alzado conjunto con las edificaciones colindantes para justificar la tipología del entorno.

4.- La carpintería de puertas y ventanas al exterior será de madera o similar, no pudiendo realizarse de carpintería metálica o aluminio, excepto puertas de garajes.

5.- En instalaciones nuevas o en reformas será de cumplida obligación el soterramiento del cableado de instalaciones eléctricas, de telefonía y audiovisuales.

6.- Prohibición de la instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas en fachadas. La instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas se realizará sobre la cubierta lo más alejado de la fachada, para evitar el impacto visual, quedando totalmente prohibido su colocación en la fachada principal.

7.- Prohibición de rampas o escalones que invadan la vía pública. Las chimeneas no podrán sacarse en la fachada y deberán quedar revestidas de hormigón quedando prohibidas las chimeneas metálicas o de materiales similares.

8.- Los desagües de patios, terrazas etc, de agua pluviales no podrán conectarse a la conducción del alcantarillado.

9.- Prohibición de toldos en las calles donde no existan aceras. En las calles donde exista acerado los toldos tendrán el vuelo no superior al ancho de la acera y nunca impedirán el normal tránsito de personas y vehículos. Su altura será como mínimo de 2,5 m.

C.2.1.4.5.- Condiciones de Uso

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Vivienda:

Se permite el uso de viviendas en todas las plantas de la edificación. No se permiten las viviendas interiores, entendidas como tales aquellas que no cumplan lo establecido en el artículo C.1.3.6 "Condiciones Generales de las Viviendas" de las presentes Normas Urbanísticas, aunque si se permite la rehabilitación de las actualmente existentes.



b) Hotelero: para la integración de nuevas ofertas turísticas en el núcleo urbano existente. El número máximo de plantas de la edificación se fija en tres (3) plantas (B+2P), con una altura máxima de 10,50 metros.

c) Aparcamiento:

El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso.

d) Terciario:

Estos usos son permitidos en todas las plantas de las edificaciones, siendo compatible, con independencia de las medidas correctoras o de seguridad que sea necesario adoptar, con el uso de vivienda.

El uso de oficinas, cuando se trate de despachos profesionales (médicos, abogados, arquitectos, etc.), podrá admitirse en el interior de las viviendas, como uso complementario a la vivienda del profesional.

El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

e) Dotacional y Equipamientos: Se permite en todos los casos.

C.2.1.4.6.- Edificios fuera de ordenación en el casco antiguo

Uno de los objetivos de esta zona del casco antiguo es aumentar la fluidez del viario existente. Para ello se establece un ancho mínimo de tres metros en el viario propuesto como estructural. Las edificaciones que sufran retranqueos debidas a las nuevas alineaciones propuestas en las calles se ajustarán a lo siguiente:

- La edificabilidad máxima de la parcela que establece la ordenanza se aplicará a toda la superficie de la parcela original (sin descontar la cesión).
- La edificación cumplirá los parámetros urbanísticos establecidos en esta zona: ocupación, fondo máximo, nº de plantas y altura máxima.
- Se podrá ocupar la superficie del forjado de cubierta de la planta primera necesaria, hasta materializar la edificabilidad máxima. Esta ocupación no deberá superar el 50% de dicha superficie.
- En el caso de superarla, el retranqueo respecto a la línea de fachada será como mínimo de 3 metros.

C.2.2.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

C.2.2.1.- GENERALIDADES

En el presente Plan General de Ordenación urbanística, se ha delimitado un sector de suelo urbano no consolidado. Dicho sector figura en los planos de Ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en el apartado C.3.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

Las superficies de estos sectores, se han obtenido sin descontar las superficies que le pueden afectar de las vías pecuarias.

Asimismo, serán admisibles variaciones en las superficies asignadas a los sectores siempre que éstas no supongan una diferencia mayor del 5% y queden justificadas con levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, necesario para la redacción de los Planes y Proyectos que desarrollen la actuación, de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación; en consecuencia, podrán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación manteniendo la proporcionalidad de cesiones.

Las superficies que aparecen en las fichas correspondientes a Zonas Verdes y Espacios Libres, así como a Equipamientos Públicos, son consideradas como superficies mínimas, sea cual sea la superficie de la intervención. En el caso de superficies de intervención mayores a las señaladas en las fichas, se incrementará proporcionalmente la superficie de cesión total correspondiente.

En la documentación gráfica del planeamiento que desarrolle el Sector, los terrenos de cesión obligatoria se acotarán completamente, reverenciéndolos a elementos inalterables, para facilitar su tramitación a efectos patrimoniales.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global de la intervención, dado su carácter específico de aprovechamiento no lucrativo.

En las fichas urbanísticas se determinan las cesiones obligatorias mínimas que corresponden a cada sector, los sistemas generales de espacios libres e infraestructuras, los espacios libres de dominio y uso público, equipamientos y aparcamientos. Los documentos gráficos del Plan General establece el diseño de forma general de los sectores, situando las zonas verdes y sistemas generales de equipamientos donde correspondan. Dado que no es obligatorio el señalamiento de la ubicación concreta de los terrenos de cesión correspondientes a estándares de la actuación específica, su localización y diseño puede ser modificado a través de la tramitación del Plan de desarrollo correspondiente, no siéndole de aplicación, en consecuencia, el artículo 38 de la Ley 7/2.002.

En el caso que se modifique la ordenación prevista en la documentación gráfica del presente Plan General, las reservas para dotaciones deberá adaptarse a los estándares mínimos establecidos en el artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2.002.

Cada ficha define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con éste.

El número estimado de viviendas indicado para la actuación, se entiende para la totalidad de las parcelas con uso lucrativo, correspondiendo a la cesión de aprovechamiento objetivo el 10% del total de las viviendas previstas para la actuación; en el Plan Parcial que desarrolle el sector, se indicará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana del mismo.

En los sectores con uso característico Residencial, se destinará a Viviendas de Protección Oficial u Otros Regímenes de Protección Pública, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial. (en el 30% indicado, se incluye el 10% correspondiente a la cesión de aprovechamiento medio del área de reparto).

La edificabilidad global asignada a la actuación, se entiende que cubre la correspondiente a los usos lucrativos; la edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la actuación ascenderá al 90 % de edificabilidad lucrativa total.

C.2.2.2.- REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

C.2.2.2.1.- Derechos: (art. 50. D y E de la LOUA)

El derecho básico es el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:

- Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación, con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario. Este derecho ha de ejercitarse en unión de los restantes propietarios afectados, cuando la Ley así lo exija.



- Con independencia de lo anterior, participar en la forma y condiciones establecidas en la Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario.

- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

C.2.2.2.- Deberes: (art. 51.1.C de la LOUA)

- Promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado, en las condiciones y con los requerimientos exigibles.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construir.

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, comprendiendo tanto las locales, es decir al servicio del sector ó ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en que se localiza la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración.

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

- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Junto a esto debe tenerse en cuenta que el art. 54 de la LOUA referente al suelo urbanizable ordenado (al que remite el art. 55.1 referente al suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución) dispone que la aprobación de la ordenación detallada determina:

- La vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la equidistribución, en los términos que resulten del sistema de ejecución que se fije.

- El derecho de los propietarios al 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que estén incluidos sus terrenos, bajo la condición del cumplimiento de los deberes imputables.

La cesión aplicables a estos supuestos son los siguientes:

- La superficie de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios público previstos.

- La superficie lucrativa ya urbanizada correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto (que puede sustituirse por su equivalente en metálico, en la forma regulada en la Ley), así como la correspondiente a los excedentes de aprovechamiento (que también puede sustituirse por su equivalente económico u otros aprovechamientos equivalentes).

Finalmente, para las clases y categorías que aquí se estudian, se prevé en el propio art. 55.1 la posibilidad de autorizar la realización simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa de la equidistribución, cuando ésta resulte necesaria en la unidad de ejecución correspondiente.

b) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) Previsión de que a la finalización de la edificación la parcela habrá adquirido la condición de solar. Formalización de aval que garantice la ejecución de las obras de urbanización pertinentes.

d) Asunción del compromiso de no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la urbanización y en funcionamiento los servicios urbanísticos, y consignación de esta condición en los contratos traslativos del uso, disfrute o disposición. A este respecto se dispone que no podrá concederse licencia de primera ocupación en tanto no esté concluida la urbanización.

C.2.2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ART.17.2 DE LA LOUA. EXENCION DE DOTACIONES PARA SECTORES DEL URBANO NO CONSOLIDADO.

La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación. Las reservas para dotaciones se establecen con proporciones y características adecuadas a las necesidades colectivas del sector, y cumplen los estándares mínimos regulados en el artículo 17 de la LOUA.

Los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable el cumplimiento de las reservas de dotaciones podrá eximirse parcialmente de dichas dotaciones.(art.17.2).

C.2.2.4.- AGRUPACIÓN DE SECTORES

Se admite el que dos o más sectores puedan unirse para su desarrollo como sector único con las siguientes condiciones:

- Que el sector resultante sea un sector único.

- Que los espacios libres y equipamientos sean los que resulten, con los criterios de obtención vigentes, con base en la superficie y características del sector resultante.

- Que sea considerado conveniente por parte del Ayuntamiento.

C.2.2.5.- DESARROLLO DE LOS SECTORES

El desarrollo de los sectores será mediante la tramitación de las figuras de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.

La referida figura de planeamiento de desarrollo en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberá ser presentada ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena en un plazo máximo de veinticuatro meses desde la entrada en vigor de las presentes Normas.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena podrá acordar el cambio del sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los Proyectos de Reparcelación se presentarán para su tramitación en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle el correspondiente Sector.

C.2.2.6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA - EN-1.

C.2.2.6.1.- Definición y Criterios

Comprende áreas de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

C.2.2.6.2- Condiciones de Ordenación

a) Sistemas de Ordenación:

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **EN-1** es el de ocupación parcial de la parcela, con alineación a vial retranqueada.

b) Alineaciones y Rasantes:

Salvo que el presente Plan General o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.



c) Parcelación:

Con independencia de lo indicado en el artículo C.1.5.1.3, respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,00 m.

C.2.2.6.3.- Condiciones de la edificación

a) Línea de la Edificación:

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos:

La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

c) Separación a Linderos:

La separación a linderos laterales y de fondo se establece en un mínimo de 3,00 metros.

No obstante, lo anterior, se permite la alineación a un lindero previo compromiso notarial del colindante de adosar la edificación a ese mismo lindero para evitar las medianerías vistas; en este caso, la separación al lindero lateral opuesto al que se adosará la edificación se establece en 3,00 metros, manteniéndose las separaciones mínimas a fachadas y fondo de parcela.

d) Posición de las Plantas Bajo Rasante:

Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.

e) Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación se establece en el 80% de la superficie de la parcela neta.

f) Fondo Máximo Edificable:

La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada será el resultado de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y separación a linderos.

g) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y Número de Plantas:

La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establece en el apartado C.1.5.1.21. punto 3 de las presentes normas urbanísticas.

El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 7,50 metros.

Por encima de la altura máxima solamente se permiten los castilletes de escaleras y ascensores que en ningún caso sobrepasarán la envolvente definida por un plano de 45 grados desde 1,35 m por encima de la arista superior del último forjado en todas las fachadas excepto medianerías y patios, y los antepechos de cubierta, con una altura máxima de 1,35 metros medidos desde el forjado donde se apoya.

C.2.2.6.4.- Condiciones de uso

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima) con las tipologías adosada y pareada.

- No obstante, las parcelas, debidamente registradas, existentes antes de la Aprobación Inicial del presente Plan General, que por superficie permitiera su división en más de una parcela mínima, pero que de realizarse tal división incumpliría fachada mínima, se permitirá la construcción de tantas viviendas como parcelas mínimas se podrían obtener, manteniendo la totalidad de la parcela como pro indiviso vinculada a las viviendas que se edifiquen.

- Usos complementarios y compatibles:

1.- Terciario y Dotacional o de Equipamientos. El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

2.- Hotelero, para la integración de nuevas ofertas turísticas en el núcleo urbano. El número máximo de plantas de la edificación se fija en tres (3) plantas (B+2P), con una altura máxima de 10,50 metros.

3.- Aparcamientos

C.2.2.7.- CONDICIONES DE DISEÑO

Las Zonas Verdes y Espacios Libres, se diseñarán cuidadosamente en base a las Normas Generales de Urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de Zona Verde), o colindante con viario al objeto de optimizar su accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

C.2.2.8.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SON DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A este suelo urbano no consolidado le son de aplicación las siguientes determinaciones contenidas en el apartado siguiente C.2.3, relativo a suelo urbanizable:

- Delimitación de los Sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.
- Usos globales, intensidades de edificación y edificabilidad.
- Coeficientes de uso y tipología.
- Reservas para viviendas de protección pública y coeficiente corrector.



C.2.3.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

C.2.3.1.- ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Como se ha indicado con anterioridad, el Suelo Urbanizable previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Marchena se clasifica como suelo urbanizable, con la categoría de sectorizado.

La actuación en el Suelo Urbanizable Sectorizado, será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los planos del presente Plan General, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente de cada sector.

Para poder obtener el derecho a edificar en el Suelo Urbanizable será necesario previamente, aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo esto en los plazos previstos en el presente Plan General y los documentos que lo desarrollen.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas, instalaciones que puedan dificultar el posterior desarrollo de este tipo de suelo, y especialmente, por ser incompatible en las cercanías de los núcleos clasificados como urbanos y/o urbanizables, el aprovechamiento ganadero.

Excepcionalmente, sin cumplir los requisitos anteriormente indicados para la adquisición del derecho a edificar en el Suelo Urbanizable, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructuras o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen, en su caso, previa la aprobación de un Plan Especial conforme con el Art. 14 de la Ley 7/2.002.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, todo ello en los términos y condiciones contenidas en el artículo C.1.3.4.b) de las presentes Normas Urbanísticas.

C.2.3.2.- DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

En el presente Plan General de Ordenación urbanística, se ha delimitado un total de tres (3) sectores de suelo urbanizable sectorizado. Dichos sectores figuran en los planos de Ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en el apartado C.3.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

La delimitación de sectores se ha hecho fundamentalmente atendiendo a la estructura del territorio, (límite del término municipal, límite del dominio público de ríos y ramblas, límite del dominio público de carreteras, límite del suelo urbano, etc.) pero también, aunque en menor medida, a la división catastral.

Todo ello aconseja que al redactar el Planeamiento Parcial se permita flexibilidad en cuanto a la delimitación, atendiendo más a los límites catastrales que a la medición gráfica sobre plano a escala poco precisa.

Así pues, tanto los límites, como las superficies resultantes, podrán ser reajustados con base en los criterios utilizados para su determinación, criterios y delimitación finales cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento.

En consecuencia se formulará nueva ficha urbanística, redactada con los criterios establecidos en el PGOU, a partir de la superficie aceptada por el Ayuntamiento.

C.2.3.3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

C.2.3.3.1.- Derechos

Los derechos, según el art. 50.D de la LOUA, son los mismos que se han señalado respecto al suelo urbano no consolidado, pero esto debe entenderse aplicable sólo a partir del momento de que cuenten con ordenación pormenorizada, pues antes, según el art. 53, sólo cabe la autorización de:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- Construcciones e instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 52.3 de la LOUA (destinadas a usos temporales, con materiales fácilmente desmontables y sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento requiera su demolición, debiendo prestarse garantía que cubra los costes de demolición, e inscribirse en el Registro tales condiciones).

C.2.3.3.2.- Deberes

El único deber impuesto en esta situación de suelo sectorizado pero aún no ordenado es el de promover la transformación del suelo en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado (art. 51.1.B).

C.2.3.4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. DERECHOS, DEBERES Y USOS.

C.2.3.4.1.- Derechos

En esta categoría de suelo los derechos son, según el art. 50.C. de la LOUA, los propios de la clase de suelo no urbanizable y, además:

- Consultar al municipio sobre la viabilidad de la transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano, a las condiciones y previsiones para su sectorización y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Reglamentariamente se establecerá el régimen para el ejercicio de este derecho. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses desde la solicitud, a la que habrá que acompañar documentación informativa, descriptiva y justificativa de las actuaciones pretendidas, no vinculando a la Administración en ejercicio de su potestad de planeamiento, pudiendo entenderse evaluada en sentido negativo en caso de silencio.

- Promover la recategorización a suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, mediante la aprobación del plan de sectorización (lo que, según el proyecto, constituye una innovación del Plan General, y no un mero desarrollo).

Debe precisarse que aun cuando el art. 50 de la LOUA remite al régimen de derechos propio del suelo no urbanizable, el art. 5 concreta la regulación disponiendo que las actuaciones autorizables son las siguientes:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- Construcciones e instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 52.3 (destinadas a usos temporales, con materiales fácilmente desmontables y sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento requiera su demolición, debiendo prestarse garantía que cubra los costes de demolición, e inscribirse en el Registro tales condiciones).

(Hasta aquí, el régimen es el mismo que el de suelo sectorizado sin ordenación pormenorizada).

- Actuaciones de interés público, cuando concurren los supuestos de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 42 y 43 de la LOUA.

Aparte de las actuaciones específicamente previstas en los arts. 50.C y 53 que acaban de relacionarse, resultan de aplicación igualmente, por la remisión del primero de estos artículos a los derechos "propios de la clase de suelo no urbanizable", las actuaciones reguladas en su apartado B) referidas a esta última clase de suelo, señaladamente la referida en la letra a), consistente en actos vinculados a la naturaleza del terreno, conforme a su destino efectivo, mediante el empleo de medio ordinarios y sin transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

C.2.3.4.2.- Deberes

Al igual que ocurre respecto al suelo no urbanizable no se imponen específicos deberes distintos de los generales en esta categoría de suelo por el artículo 51 de la LOUA.

Debe destacarse, sin embargo, que algunos de los deberes generales encuentra su más específicos ámbito de aplicación precisamente en el suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado. Sería el caso del deber de conservar y mantener el



suelo, y en su caso su masa vegetal, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación sectorial que le sea de aplicación.

C.2.3.4.3.- Condiciones para la sectorización y Usos Incompatibles.

Las condiciones para la sectorización del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, a que se refiere el artículo 10-A-e de la LOUA, serán las que justifique el Plan de Sectorización, atendiendo a:

- Nuevo análisis del proceso de ocupación y utilización del suelo.
- Evolución a medio plazo.
- Evolución del presente Plan General desde su aprobación hasta el momento en que se pretende poner en marcha el Plan de Sectorización.
- Todo ello mediante un análisis de la totalidad del Término Municipal pero especialmente de la parte del municipio en la que se integran los terrenos propuestos objetos del Plan de Sectorización.
- Adecuación del Plan de Sectorización al modelo urbanístico del Plan General.

Además, el Plan de Sectorización deberá analizar:

- La estructura general del territorio que se verá afectada por el Plan de Sectorización.
- Sistemas generales sobre los que tendrá incidencia el Plan de Sectorización.

A partir de este análisis, el Plan de Sectorización deberá justificar su inserción en la estructura general del territorio y adscribir al sector de suelo no sectorizado los sistemas generales precisos para garantizar su viabilidad.

- Someter dicha ordenación a Estudio de Impacto Ambiental.

En principio, los usos incompatibles previstos para los suelos urbanizables no sectorizados son los que se expresan a continuación, en todo caso, al redactar el Plan de Sectorización podrán ser reconsiderados.

- Uso Industrial en cualquiera de sus categorías.
- Uso Comercial desarrollado en grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana.
- Se limita el uso Turístico al veinte (20%) por ciento de la superficie del sector para la implantación de posibles casas rurales o pequeños hostales para el desarrollo del turismo rural.

C.2.3.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

C.2.3.5.1.- Definición y Criterios

Corresponde con el sector del Suelo Urbanizable Sectorizado destinado a este uso. Se establece el uso exclusivamente Industrial (1ª y 2ª categorías).

- Talleres artesanales y oficios artísticos.
- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- Locales de almacenaje.

C.2.3.5.2.- Condiciones de Ordenación

a) Sistemas de Ordenación:

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona I es el de Alineación a Vial en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

b) Alineaciones y rasantes:

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación:

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 300 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,0 m.

C.2.3.5.3.- Condiciones de la Edificación

a) Línea de la Edificación:

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos:

La edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial una distancia mínima de 3,00 metros.

El cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

c) Separación a Lindero:

La separación mínima a cualquier lindero (lateral o de fondo) se establece en 3,00 metros.

d) Posición de las plantas bajo rasante:

Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

e) Ocupación:

No se establece límite en la ocupación de la parcela.

f) Fondo Máximo Edificable:

No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.

g) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y Número de Plantas:

El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 9,00 metros.

Planta Baja5,50 metros
Planta primera3,50 metros

C.2.3.5.4.- Condiciones de Uso

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Industrial en sus categorías primera, segunda y tercera.
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Almacenes, Oficinas y Dotacional o de Equipamientos.

C.2.3.5.5.- Condiciones Ambientales.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

C.2.3.6.- DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS MEDIOS

Se han definido áreas de reparto en los suelos Urbano no consolidados y en el suelo Urbanizable.

Cada área de reparto incluye el sector o sectores completos, los sistemas generales de viarios y espacios libres incluidos o adscritos a los sectores y el Aprovechamiento Urbanístico.



La delimitación de áreas de reparto ha tenido asimismo en cuenta los usos: Residencial, Turístico e Industrial.

En el apartado C.3.2. se incluyen las fichas correspondientes a cada Área de Reparto.

Son de aplicación los siguientes artículos de la LOUA:

Art. 58. *Áreas de Reparto*

Art 59. *El Aprovechamiento urbanístico. Conceptos.*

Art 60. *Determinación del aprovechamiento medio.*

Art 61. *Coeficientes de Uso y Tipología.*

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de Suelo incluido en alguna de las Áreas de Reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han establecido los aprovechamientos medios de cada área.

La fijación del aprovechamiento medio permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

El proceso de cálculo seguido para calcular los aprovechamientos medios se define en el apartado C.1.11.2.7. de las presentes normas.

Al objeto de facilitar la gestión del presente Plan General, tanto para particulares como para el Ayuntamiento, se han delimitado los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable de forma y manera que correspondan a Unidades de Planeamiento viables.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará con las determinaciones establecidas en las Fichas Reguladoras de las mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación definidos en el apartado C.1.11.2.10 de la presente normativa.

C.2.3.7.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA EN SUELO URBANIZABLE

El PGOU asigna usos pormenorizados, adjudicados a una tipología edificatoria. A cada uno de los usos y tipologías pormenorizados señalados se le asigna un coeficiente de ponderación, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, tomando como valor unidad en cada Área de Reparto el uso pormenorizado característico o predominante.

Los coeficientes de ponderación utilizados son los siguientes:

Residencial Plurifamiliar:	1
Residencial Unifamiliar:	1,15
Terciario (comercial, oficinas, hotelero, recreativo)	1,10
Industrial (Taller, Almacén, Industria.)	0,85

En la mayoría de los casos la única tipología es la vivienda unifamiliar, por tanto el coeficiente a aplicar para este uso es la unidad.

Los valores de ponderación elegidos responden a una escala de valoración de rentabilidad de los distintos usos, en la que se entiende como más apreciados los usos de residencial unifamiliar y de carácter terciario, y como menos rentables los usos industriales.

En el apartado C.2.3.10 de este capítulo se establece el coeficiente de corrección para compensar a los propietarios de los suelos destinados a viviendas de protección oficial.

C.2.3.8.- USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

1.- Los usos globales previstos en el Plan General son los siguientes:

a) Uso global Residencial Interior.

Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a la ampliación del núcleo de Santa Cruz de Marchena, y absorber la demanda de vivienda a medio plazo.

2.- Las intensidades Base de edificación y edificabilidad prevista para cada una de estas zonas son:

	Densidad viv/Ha	Edificabilidad global m ² /m ²
Residencial	20	0,20

Las densidades y edificabilidades indicadas son básicas siendo de aplicación plena en Suelo Urbanizable, en situaciones concretas (sectores de suelo apto para urbanizar con cargas especiales, o sectores con convenio urbanístico), partiendo de estas intensidades básicas; se ha previsto el aumento de los aprovechamientos para compensar las cargas a soportar.

3.- Las fichas reguladoras de los diferentes sectores o áreas, indican la edificabilidad de cada sector. También se expresan los usos dominantes en el Sector.

No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta o global la de los Equipamientos de Uso y Dominio Públicos, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento en la magnitud que con carácter general se regula en el artículo C.2.3.10.c) de la presente normativa.

4.- La edificabilidad global total podrá destinarse al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles. No obstante, los sectores cuyo uso dominante sea el residencial y en sus fichas reguladoras, entre los terrenos destinados a dotaciones de Servicios de Interés Público y Social, no se especifique el Uso Comercial, destinarán obligatoriamente a uso comercial un mínimo 1 m² por vivienda, sin superar el 10% de la edificabilidad total del sector.

La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante, no rebasará el 40% de la edificabilidad bruta del sector.

C.2.3.9.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

En el Suelo Urbanizable Sectorizado se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial, incorporando una ficha para cada uno en el apartado C.3 de la presente normativa, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada sector son aproximadas, determinándose la definitiva, en base al plano topográfico que específicamente habrá de levantarse para cada sector, que, redactado por técnico competente, se presentará al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena previamente a la redacción y tramitación de cada Plan Parcial.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada sector como "Reserva para Dotaciones", que se corresponden con terrenos de cesión obligatoria al ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, son consideradas como superficies mínimas; por ello, en el caso de ser la superficie real del sector mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a "Reserva para Dotaciones" se aumentarán proporcionalmente, manteniéndose fijas en el caso de superficie definitiva inferior.

Los terrenos grafiados en el ámbito de los Sectores delimitados, calificados como Espacio Libre – Zona Verde, son vinculantes en la ordenación de los respectivos sectores, no admitiéndose su destino a un uso diferente del previsto. Estas zonas son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, destinándose a uso y dominio público. El destino de las Zonas Verdes de los Sectores de Uso Global Residencial será el de la conservación de ecosistemas naturales y del el paisaje, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

El Número Máximo de Viviendas indicado en las fichas de los sectores con uso residencial es función de la superficie definitiva del Sector, modificándose proporcionalmente para superficies diferentes a las indicadas en las fichas, manteniéndose inalterable el parámetro Densidad (Viv./Ha).

Las Ordenanzas de aplicación, en los sectores donde el residencial es el uso dominante, deberán adaptarse a alguna(s) de las previstas en el presente Plan General, y estas se aplicarán, siempre, por manzanas completas.

Los promotores del Suelo Urbanizable deberán garantizar la disponibilidad de los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de los ámbitos correspondientes, en especial garantizarán el abastecimiento de agua potable, el saneamiento y depuración de las aguas residuales y el suministro de energía eléctrica.

C.2.3.10.- RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Según artículo 10.1Ab) de la LOUA en los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial, el Plan Parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.



Son viviendas protegidas aquellas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, y en su caso superficie y diseño establecidas en la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Respecto al coeficiente corrector para viviendas protegidas, el artículo 61.4 de la LOUA indica que el Plan General deberá establecer coeficientes correctores que ponderen y compensen a los suelos con destino a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de viviendas de protección pública, está afectado por el coeficiente siguiente:

Vivienda de Protección Pública: 0,90.

Dicho coeficiente se establece en función de la diferencia entre el valor máximo legal de metro cuadrado útil de vivienda de protección pública y el valor de mercado de la vivienda libre. Por tanto, el coeficiente de ponderación fijado es indicativo y se verá sujeto a futuros cambios en función de la fluctuación de dichos valores.

C.2.3.11.- ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

a) Siendo de aplicación el Reglamento de Planeamiento, se parte del mismo para la obtención de cada superficie de suelo y luego se comprueba que cumple con el artículo 17 de la LOUA. Los estándares del Reglamento de Planeamiento relativos a Zonas Verdes, Docente y Deportivo están expresados en m² de suelo por vivienda. Los relativos a comercial y social están en m² construidos por vivienda. Considerando que los equipamientos social y comercial tienen una edificabilidad de 1 m² de techo por 1 m² de suelo, se calculan todos los estándares de equipamientos en m² de suelo por vivienda.

Y como no se define el número de viviendas, se considera que, a efectos de estos cálculos, el número total de viviendas del sector, es la edificabilidad total del mismo dividida por 100 (equivalente a considerar viviendas de 100 m²).

Las superficies de los sectores reflejadas en las fichas se han obtenido sin descontar las superficies que le puedan afectar las vías pecuarias

b) Las superficies de reserva indicadas en cada ficha son aproximadas y podrán ajustarse en la medida que se modifiquen la superficie y el número de viviendas del sector, como resultado de la exacta medición de éste, y en las condiciones indicadas en el artículo C.2.3.9.; no obstante, la superficie destinada en las fichas reguladoras correspondientes a Centros Docentes se considerará como dotación mínima.

c) Las edificabilidades de las diferentes parcelas que se destinen a Equipamientos Públicos no podrán superar los siguientes valores:

** Jardines y Áreas de Juegos 0,08 m²/m²
 ** Centros Docentes 0,50 m²/m²
 ** Parques Deportivos 0,50 m²/m²

(no se contabiliza la superficie pavimentada o tratada, cubierta por grandes estructuras, pistas, campos, etc.-).

** Social 1,00 m²/m²
 ** Comercial 1,00 m²/m²

(**) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector.

C.2.3.12.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS

Independientemente de los sistemas locales señalados en los sectores, los Planes Parciales que los desarrollen contendrán:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.

- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones previstas en el artículo C.1.2.1. e).

- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como también las características mínimas de los servicios urbanos; deberán adecuarse, excepto cuando las características de la actuación lo aconseje, a los señalados en las Normas Generales de Urbanización y a lo indicado en el artículo C.1.2.1. d). no obstante

lo anterior, no se admitirán secciones transversales con anchos totales inferiores a 6,00 metros para calles peatonales y 8,30 metros para calles con circulación rodada con un único sentido de circulación.

- Se procurará un adecuado diseño del nuevo viario estableciendo una continuidad clara, cuando sea posible, del suelo urbano con el nuevo suelo, al objeto de saturar expresamente los tejidos urbanos.

- Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en las presentes Normas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano periférico, al objeto de paliar los déficit existente en los mismos.

C.2.3.13.- CUADRO RESUMEN ORDENANZAS

ORDENANZA	CLASIFICACION	TIPOLOGIA	PARCELA MIN.	OCUPACION	ALTURA	Nº PLANTAS
CA	Para suelo urbano consolidado	Unifamiliar en manzana Cerrada con alineación a Vial.	60 m ²	100%	7,50 m	PB+1
EN-1	Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.	Unifamiliar Pareada, y adosada. Línea de fachada retranqueada.	100 m ²	80%	7,50 m	PB+1
I	Para suelo urbanizable sectorizado.	-	300 m ²	-	10 m	PB+1



C.2.4.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

C.2.4.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Los Suelos No Urbanizables son los que deben ser abstraídos del proceso urbanizador, bien por no ser necesarios para cubrir las necesidades urbanas de la población, bien para defender sus valores agrícolas, naturales, las perspectivas de su paisaje desde las vías de comunicación y espacios abiertos, etc.

El carácter tan específico del suelo agrícola de Santa Cruz de Marchena y las necesidades que genera (en muchos casos más propias de una actividad residencial extensiva que de un cultivo tradicional) exige un tratamiento normativo que contemple la singularidad de estos suelos, que están más necesitados de una auténtica ordenación y planificación activa (Plan Especial), que de una simple normativa de protección.

En este sentido, las presentes Normas Urbanísticas deben constituir el primer paso de lo que debe ser en el futuro la ordenación del Suelo No Urbanizable de Santa Cruz de Marchena.

C.2.4.2.- OBJETIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Los objetivos que a continuación se enuncian, constituyen la base de cualquier posible interpretación del Plan General, así como de las posibles figuras de planeamiento que se redacten.

- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, interviniendo sobre los conflictos actuales que restan eficacia o hipotecan el futuro de la zona (protección y regulación de cauces y caminos, control de la implantación de edificaciones residenciales, construcción de invernaderos, etc.).
- Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.
- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse en el futuro.
- Proteger ciertas perspectivas o caminos de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones especiales de instalaciones, barreras vegetales, etc..
- Protección de Dominio Público Marítimo Terrestre, de las Vías de Comunicación, de las Vías Pecuarias y de las líneas férreas.

C.2.4.3.- ZONIFICACIÓN

Sin perjuicio de la redacción de un planeamiento posterior (Plan Especial) que contemple el Suelo No Urbanizable y que permita su desagregación en unidades homogéneas más pormenorizadas, a los efectos de lo establecido en este Título se distinguen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

- SNU-LE.-Especial protección por legislación específica. Se corresponde con las protecciones del Plan Especial del Medio Físico, de los Montes Públicos, de los yacimientos arqueológicos, Las protecciones de Ramblas y/o Cauces, protecciones de Vías Pecuarias y protecciones de Infraestructuras.
- SNU-PT.-Especial protección por la Planificación Territorial. Establecido por las presentes Normas.
- SNU-NR.-Protección de carácter Natural o Rural.
- SNU-RD.-Protección de hábitat Rural Diseminado

C.2.4.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía, se someterán a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales como cambios de Uso y Aprovechamiento.

C.2.4.4.1.- Edificaciones Permitidas:

Solo se admitirán en Suelo No Urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 52 de las Ley 7/2.002, concretamente:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que, necesariamente, hayan de emplazarse en el medio rural.

- Edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.
- Ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En general, se prohíben las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. (art. 52.1.A de la Ley 7/2.002).

C.2.4.4.2.- Tipología y Diseño:

De acuerdo con el artículo C.2.4.8 apartado b que regula las condiciones objetivas de peligro de formación de núcleo de población, no pueden levantarse edificaciones de carácter y tipología urbana, ni residencial, ni industrial-comercial. En consecuencia, siguiendo la pauta tradicional de las arquitecturas rurales, se estará a lo siguiente:

- a) Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente.
- b) Los muros exteriores se terminarán en muros preferentemente blancos u ocre. No se admitirá el ladrillo o bloque, sea cerámico o de mortero, ejecutado visto.
- c) Se procurará una aplicación más estricta de las "Condiciones Bioclimáticas" de las Norma Generales de la Edificación, así con independencia de los parasoles y demás sistemas pasivos que se utilicen, se estudiarán, además de la orientación, la utilización de elementos vegetales como reguladores del ambiente.
- d) Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso (en especial de vehículos lentos o cuando sea frecuente) con amplitud suficiente, necesitando siempre informe favorable de la administración reguladora del viario al que se accede.

La previsión de aparcamientos se realizará obligatoriamente en el interior de la parcela.

C.2.4.4.3.- Estudio de Minimización del Impacto Ambiental

En base a las características de la edificación o instalación específica y además de aquellos casos en que resulte obligado por estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Minimización del Impacto Ambiental (Estudio de Impacto Ambiental), con la justificación de las soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.

Siempre que la instalación posea una superficie construida superior a 1.000 M², se verá sujeta al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, cuando la superficie construida se sitúa entre 500 y 1.000 m² requerirá Informe Ambiental.

En el Anexo I a las normas de protección, contenidas en la memoria de ordenación del plan especial de protección del medio físico y catálogo de la provincia de Almería, se contiene una relación de actividades, proyectos y actuaciones que habrán de contener estudio de impacto ambiental, y en los anexos de la Ley 7/1.994 de la comunidad autónoma andaluza (B.O.J.A nº 179 de 31 de mayo de 1.994) quedan relacionadas las actividades, proyectos y actuaciones que habrán de ser sometidas a evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental, relaciones que se dan por reproducidas en el presente documento, siendo por tanto de aplicación plena.

C.2.4.4.4.- Altura Máxima

Dos plantas o siete metros, medido en el caso de cubierta inclinada a la parte superior de la cumbre. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de siete metros, siempre que se justifique su necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental, de acuerdo con el apartado anterior.

C.2.4.4.5.- Salvaguardia de los núcleos clasificados

- a) En una franja de 100 metros medidos desde el límite de los suelos clasificados urbano o urbanizable, solamente se admitirán almacenes agrícolas con una superficie construida máxima de 50 metros cuadrados; se tendrá expreso cuidado para que estas construcciones no ocupen las posibles prolongaciones de la estructura viaria del Suelo Urbano o Urbanizable. En esta franja se prohíbe expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas. Esta franja se reducirá a la mitad respecto a los límites de las Agrupaciones Rurales.
- b) En una franja de 100 metros de anchura situada exteriormente a la definida en el apartado anterior, solamente se admite la ejecución de construcciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados, limitándose su superficie



construida a un máximo de 150 m², prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.

c) Se prohíbe el estercolado y cualquier tipo de sistema de mejora del suelo que pueda producir molestias medioambientales a los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o agrupaciones rurales, para ello se establece una franja de 200 metros medidos desde el límite de los suelos a proteger en que esta prohibición es expresa.

El ancho de la franja de prohibición podrá reducirse a 100 metros si en el exterior del límite de los 100 metros se establece una franja de arbolado de un ancho no inferior a 15 metros, con una densidad de 750 árboles por hectárea; los árboles a plantar tendrá una altura media de 1,80 metros y un calibre mínimo de 300 milímetros, dejando una distancia de 10 metros entre dicha barrera y el terreno a estercolar.

Las fumigaciones y/o abonados a realizar desde una altura superior de 1,50 metros del terreno se realizarán a una distancia mínima de los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o agrupaciones rurales de 750 metros, distancia que se aumentará a 15.000 metros en el caso de utilización de medios aéreos (aviones, helicópteros,...) para las fumigaciones y/o abonados

C.2.4.4.6.- Protección del arbolado

En las zonas no incluidas en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, el arbolado existente, no frutales, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando, por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida, realizándose la plantación a razón dos unidades por cada una desaparecida; siempre que sea posible las especies a plantar serán iguales a las antiguas o otras similares y porte similar.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

C.2.4.4.7.- Normas sobre Protección de Tierras

En los proyectos de transformación de tierras para usos agrícolas, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- a) Queda prohibida la roturación de terrenos con pendientes superiores al 40%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel de 50 metros de ancho.
- b) Las roturaciones de tierras con pendientes superiores al 20% requerirán la redacción y tramitación de Estudio de Impacto Ambiental.

En todo caso es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, esto con arreglo a la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

C.2.4.5.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS O GANADERAS

La parcela mínima será de 10.000 m² en regadío y de 30.000 m² en secano, justificándose mediante la presentación de escritura pública. En ningún caso se computará como superficie de parcela mínima, a efectos de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellos terrenos que tengan la consideración de monte de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/92, Forestal de Andalucía. Tales terrenos sólo podrán ser considerados cuando las instalaciones propuestas posean vocación cinegética y/o forestal estricta.

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo su condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos.

La ocupación máxima por edificación se limita al 1% de la superficie de la parcela.

Las Licencias Municipales de Obras para estos almacenes se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el artículo C.1.11.3.13 de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.

C.2.4.6.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Se entenderán comprendidas en este artículo, las instalaciones necesarias para el suministro de energía, para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación, gasolineras con los servicios complementarios de reparación de neumáticos, lavado, engrase y bar-cafetería vinculado, o instalaciones de urgencia junto a las carreteras, y controles de inspección técnica o similares.

No se admitirá la tramitación por este artículo de los restaurantes y hostales.

En base a las "Directrices sobre autorización de instalaciones de servicio a las obras públicas" de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para las Instalaciones al Servicio de las Carreteras se establecen los siguientes parámetros:

- a).- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 2.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.
- b).- Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en este Capítulo.
- c).- La superficie máxima construida se limita a 2.000 metros cuadrados.
- d) - La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.
- e) - Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.
- f) - Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.
- g).- Ha de aportarse informe favorable del organismo gestor de la carretera a la que sirve la instalación.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

La Licencia Municipal de Obras se tramitará conforme a lo establecido en el artículo C.1.11.3.13, acreditándose la propiedad de la finca.

C.2.4.7.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PÚBLICA

a) Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos, promovidos por Organismos Públicos, que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven.

b) Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, incluidas en los siguientes supuestos:

1. - Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc...
2. - Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de distancias a poblaciones, los vientos dominantes, etc...
3. - Se autorizarán por este procedimiento las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento.
4. - Se autorizarán por este procedimiento, todas aquellas instalaciones, edificaciones y/o actividades, promovidas por la Administración Pública o Empresa Pública, que resuelvan un déficit dotacional existente, que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, o que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, no estando sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la instalación proyectada.
5. - Igualmente se autorizarán por este procedimiento las industrias alimenticias.

c) Las edificaciones comprendidas en esta este grupo se adaptarán a las siguientes condiciones:

- Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, estableciéndose, en general, una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, esto con la excepción señalada en el apartado anterior.
- La edificación tendrá la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en este Capítulo.
- Deberán resolver de forma efectiva la dotación de los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Para las instalaciones a que hacen referencia los apartados b.1, b.3 y b.5, será obligatoria la redacción y tramitación de del Estudio de Impacto indicado en el artículo C.2.4.4 del presente Capítulo.



- En el caso de edificaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las especificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.
- Las Licencias Municipales de Obras para las edificaciones e instalaciones permitidas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo C.1.11.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

C.2.4.8.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES, NÚCLEO DE POBLACIÓN EN FORMACIÓN

Sólo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, cumpliendo las condiciones para que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en este artículo y en las condiciones de tipología y diseño generales.

a) Las dimensiones de la parcela, para que se permita la edificación de vivienda unifamiliar, deberá poseer una superficie superior a 0,50 Ha., con diámetro inscrito no inferior a 30 metros en regadío, y 1,00 Ha., con diámetro inscrito mínimo de 50 metros en secano.

- El conjunto de la edificación (vivienda y anejos) tendrá una superficie construida máxima de 150 m².
- Las distancias de la edificación a los linderos será igual o mayor a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en este Capítulo.
- Los porches, pérgolas y construcciones similares no tendrán una superficie en planta mayor del 20% de la superficie de la vivienda.
- En torno a las viviendas no se podrá privatizar mediante vallado, una superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados incluyendo la superficie ocupada por la vivienda
- En cumplimiento del artículo C.2.4.4.5 de este capítulo las viviendas que se autoricen, estarán situadas a una distancia, del límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable, nunca inferior a 200 metros.

b) A efectos de lo establecido en este artículo, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

- Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a las establecidas en el punto 1 anterior.
- Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o semiurbanas.
- Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola del suelo.
- Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- Concentración en un área determinada de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente, de edificaciones destinadas a viviendas en un número superior a cinco, y una distancia entre ellas inferior a 25 metros.
- Alineación de edificaciones a lo largo de caminos o carreteras, con una separación entre ellas inferior a 100 metros.
- En el caso de rehabilitación de viviendas existentes, erigidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General (Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Santa Cruz de Marchena) y una antigüedad superior a diez años; se podrá autorizar la ampliación de las mismas hasta un máximo de 15% de la superficie construida de la vivienda existente, sin superar, en ningún caso, una superficie construida tras la ampliación de 150 metros cuadrados destinados a viviendas, ni un máximo absoluto de 200 metros cuadrados construidos, computando la vivienda y las demás edificaciones existentes en el terreno; la edificación tendrá que ser aislada con las distancias a linderos indicadas en el apartado 1 anterior; si la parcela, sobre la que se sitúa la edificación, procede de segregación con más de diez años de antigüedad y está debidamente inscrita, no estará sujeta a las condiciones de parcela mínima ni ocupación máxima, ni el resto de las condiciones objetivas en las que existe peligro de formación de núcleo de población y las de salvaguardia de los núcleos clasificados. La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

c) Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo C.1.11.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

C.2.4.9.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

a) Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

b) No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

c) Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

d) Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.
- En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

e) El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- Características socioeconómicas de la actividad.
- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
- Utilidad pública o interés social de su objeto.
- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

f) Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.



g) El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

C.2.4.10.- NORMAS APLICABLES A LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

C.2.4.10.1.- Protección de zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas

En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años.

En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la Comisaría de Aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección (zona de policía).

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por el presente Plan General, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la Comisaría de Aguas.

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

C.2.4.10.2.- Protección de Vías Pecuarias

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias por su naturaleza jurídica como Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y Decreto 155/1.998 de 21 de Julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias en Andalucía) y, consecuentemente, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia municipal de obras.

Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Se ha constatado que la Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Santa Cruz de Marchena fue aprobada por Orden Ministerial de 11 de junio de 1.968, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 5 de julio de 1.968. Una vez realizadas las consultas correspondientes en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería y tras ser recibida la respuesta por parte de la citada Delegación se informa que las vías pecuarias que afectan al municipio son las siguientes:

Nº	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	LONGITUD APROXIMADA (m)	ANCHURA LEGAL (m)
1	04080001	Cañada de las Alcubillas	3.458,78	75
2	04080002	Cordel de la Loma del Palomar	402,40	15
			481,64	30
3	04080003	Cordel del Molino de la Mina	798,30	12,5

La documentación recibida por parte de la Consejería de Medio Ambiente (Delegación Provincial en Almería) donde se describen las características de las Vías Pecuarias que existen dentro del término municipal de Santa Cruz de Marchena, se adjuntan en el anejo "Información sobre Vías Pecuarias". De la misma forma las Vías Pecuarias que afectan al ámbito de estudio se recogen en su plano correspondiente.

C.2.4.10.3.- Núcleos urbanos y otras singularidades

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1º del Reglamento de Vías Pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

En los planos de Ordenación del Término Municipal, a escala 1:10.000, y en los Planos de Ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, se grafían las Vías Pecuarias que afectan al T.M. de Santa Cruz de Marchena, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Santa Cruz de Marchena, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

C.2.4.10.4.- Protección de las Infraestructuras

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un Plan Especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

a) Carreteras generales (autonómicas, provinciales y locales):

La normativa de aplicación para la protección de las vías de comunicación se estará a lo estipulado en la Ley 25/1.985 de 29 de Julio, de Carreteras, y el Reglamento aprobado por R.D. 1.812/1.994 de 2 de septiembre, y en concreto para las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía establece en las carreteras las siguientes zonas:

- Dominio Público Viario:

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (Art. 2).

- Zonas funcionales de las carreteras:

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (Art. 11).

- Zonas de dominio público adyacente:

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (Art. 12.1)

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (Art. 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (Art. 12.4)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (Art. 12.6).

- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:

Para las Áreas de Servicio de las Carreteras y las Zonas de Servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (Arts. 13 y 14).



- Zonas de servidumbre legal:

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art. 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (Art. 54.3).

- Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art. 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (Art.64.2).

- Zona de no edificación:

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art.56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (Art. 64.3)

- Accesos a las carreteras:

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (Art.57.1).

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

- Publicidad y carteles:

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (Art. 58.1).

En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).

b) Carreteras Municipales y Caminos rurales

- Distancias mínimas:

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezca específicamente otras:

1.- Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 25 metros, distancia que se reducirá a 14 metros para los caminos rurales.

2.- Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo ésta de 5 metros para los caminos rurales.

- Construcción:

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario únicamente el Proyecto de Construcción.

c) Regulación de caminos clasificados:

Se incluyen en este apartado todas las vías construidas en Suelo No Urbanizable por particulares, o por la propia administración, que dan acceso a más de una parcela.

- Distancias mínimas:

Se estará a lo establecido para los caminos rurales.

- Construcción:

Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas Normas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento de Santa Cruz de Marchena, no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

C.2.4.11.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

C.2.4.11.1.- Determinaciones Generales

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada en este Plan General, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, contemplados en el artículo C.2.4.2 de este capítulo. En cualquier caso, será de aplicación lo regulado en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, así como los Reglamentos que la desarrollan; en la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento, y la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, con carácter previo a la autorización de aquellas actividades que estén sometidas a las referidas Leyes y Reglamentos.

A continuación se regulan las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

C.2.4.11.2.- Extracción de Recursos Minerales y Tierras

a) Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el Real Decreto 2994/1.982 de 15 de Octubre y Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

b) Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e informe de la Consejería de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras.

En todo caso será necesario la obtención de la licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la exploración para restituir los terrenos a su condición natural.

Para los movimientos de tierra que comporten un volumen de material removido o a remover superior a 5.000 m³ o afectando a una superficie superior a 2.500 metros cuadrados se estará a lo establecido en el apartado 1 de este mismo artículo.



c) En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situados a cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Con la solicitud de la licencia se adjuntará Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, así como autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

En las solicitudes para estas actividades deberá justificarse que no van a producir acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

C.2.4.11.3.- Actividades Recreativas

a) Las actividades de recreo activo, sin infraestructura, se permiten en todo el suelo no urbanizable.

La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo siguiendo el trámite previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante la presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación, su incidencia en el medio y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

b) La acampada libre no se permite, al no ser uso ambientalmente compatible, en todo el Suelo No Urbanizable del municipio.

C.2.4.11.4.- Elementos Publicitarios

Se prohíben los elementos publicitarios en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido, en el resto de los suelos, con independencia de legislaciones específicas que le sean de aplicación, la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

C.2.4.11.5.- Repoblación Forestal

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas, para regenerar el ecosistema, en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, y Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía.

C.2.4.11.6.- Infraestructuras

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias por razón de la materia, a las normas siguientes:

a) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras.

Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal efecto los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán contener la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

c) Redes de riego e instalaciones complementarias:

Para la construcción de Sistemas de Infraestructuras, Instalaciones y Servicios de carácter hidráulico destinados al riego de explotaciones agrícolas con una superficie superior a diez (10) hectáreas, y la construcción balsas con una superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) se necesitará la siguiente documentación:

- Proyecto Técnico redactado por Técnico Competente.

- Declaración Municipal de su Utilidad Pública e Interés Social.

- Acreditación de la disponibilidad de los terrenos necesarios para ejecutar las obras.

- Autorización de la Comunidad de Usuarios del Acuífero o Junta Central Correspondiente.

- Acreditación cartográfica, catastral y registral de las fincas beneficiadas por la infraestructura proyectada.

- Para fincas en las que el aporte de agua implique una modificación del tipo de explotación agraria que ejercita, deberá acreditarse que dispone de las autorizaciones necesarias para realizar el mencionado cambio.

- Identificación de las fuentes de suministro y acreditación de la legalidad de las mismas, así como de disponer de las autorizaciones necesarias para el uso de los caudales proyectados.

Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo C.1.11.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.



C.3.FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

C.3.1.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES

En este apartado se incluyen las fichas reguladoras de los sectores que el Plan General ha propone.

Se ha elaborado una ficha para cada sector ó ámbito de gestión, tal y como dispone el Pliego de Condiciones Técnicas de la Junta de Andalucía, en la que, al menos y según el caso concreto, se incorpora la información que se señala a continuación:

- Denominación
- Localización /emplazamiento
- Clasificación y Categoría
- Uso: Característico, Global y Pormenorizado
- Condiciones de Edificación Edificabilidad, Densidad, Tipología y Ordenanzas de Edificación, Aprovechamientos...
- Reserva de terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección
- Reservas de dotaciones: Sistemas Generales, Sistemas Locales ,
- Otras determinaciones preceptivas o potestativas para su desarrollo y ordenación

En resumen, los sectores que el Plan General propone, son los siguientes:

1.- Para suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-1/01

2.- Para suelo Urbanizable Sectorizado:

- SUS-1/02
- SUS-2/03
- SUS-3/04

En cuanto al orden de desarrollo de los sectores se hará de manera que garantice la conexión rodada y peatonal de los viarios estructurantes establecidos por el Plan General.



SECTOR SUNC-1/01	SUPERFICIE EN M²: 28.514	AREA DE REPARTO: 01
-------------------------	--	----------------------------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	Al Este del núcleo urbano, entre la antigua carretera y la nueva A-1075
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial (Como Máximo el 80% de la Edificabilidad Total del sector).	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Adosada
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		Unifamiliar Pareada Unifamiliar Aislada

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	0,20	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,1992
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:(m ² t)	5.702,80	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	5.679,989
DENSIDAD MÁXIMA:	10 Viv./Ha	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	5.111,990
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	29	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	567,999

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

DIRTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
VIVIENDA LIBRE	3.193,57	1	3.193,568	Nº Max. de Plantas:	2 plantas (B+1)
VIVIENDA PROTEGIDA	1.368,67	0,90	1.231,805	Altura max. total:	7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	1.140,56	1,10	1.254,616	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EN-1
TOTAL	5.702,80		5.679,989		

RESERVA DE DOTACIONES:(CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	Parcial (m ²)	Total (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES:(conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.027	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos.	684	
	Aparcamientos Públicos	0,5 plazas por cada 100 m ² t	29
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES INCLUIDO EN EL SECTOR:		7.298	-

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3.- Se exime al sector de la obligación de las reservas para viviendas de protección oficial por tener densidad inferior a 15viv/Ha. previendo su compensación en el resto de áreas o sectores.(art. 10.1A)b)).</p>	
---	--

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación:	3 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	6 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación	18 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	3 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	36 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización

OBSERVACIONES

<p>1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.</p> <p>2. El sector se ve afectado por la línea límite de edificación de 25 metros de la carretera A-1075, medida desde la arista exterior de la calzada.</p>



SECTOR SUS-1/02	SUPERFICIE EN M²: 14.525	AREA DE REPARTO: 02
------------------------	--	----------------------------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACION:	Al Oeste del núcleo junto a la nueva carretera A-1075.
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial (Como Máximo el 80%de la Edificabilidad Total del sector).	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Adosada
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		Unifamiliar Pareada Unifamiliar Aislada

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	0,20	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,1992
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:(m ² t)	2.905	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	2.893,380
DENSIDAD MÁXIMA:	14 Viv./Ha	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	2.604,042
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	20	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	289,338

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

DIRTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
VIVIENDA LIBRE	1.626,80	1	1.626,800	Nº Max. de Plantas:	2 plantas (B+1)
VIVIENDA PROTEGIDA	697,20	0,90	627,480	Altura max. total:	7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	581,00	1,10	639,100	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EN-1
TOTAL	2.905,00		2.893,380		

RESERVA DE DOTACIONES:(CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO		Parcial (m ²)	Total (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES:(conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.453	1.598	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos.	145		
	Aparcamientos Públicos	0,5 plazas por cada 100 m ² t	15	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES INCLUIDO EN EL SECTOR:			2.924	-

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3.- Se exige al sector de la obligación de las reservas para viviendas de protección oficial por tener densidad inferior a 15viv/Ha. previendo su compensación en el resto de áreas o sectores.(art. 10.1A)b)).</p>	
---	--

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación:	3 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	6 meses	
3. Presentación del Proyecto de Parcelación	18 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	3 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	36 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización

OBSERVACIONES

<p>1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.</p> <p>2. El sector se ve afectado por la línea límite de edificación de 25 metros de la carretera A-1075, medida desde la arista exterior de la calzada.</p>



SECTOR SUS-2/03	SUPERFICIE EN M²: 22.084	AREA DE REPARTO: 03
------------------------	--	----------------------------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACION:	Al Oeste del núcleo a ambos lados de la rambla de Azora.
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial (Como Máximo el 80%de la Edificabilidad Total del sector).	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Adosada
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		Unifamiliar Pareada Unifamiliar Aislada

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	0,20	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,1992
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:(m ² t)	4.417	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	4.399,133
DENSIDAD MÁXIMA:	14 Viv./Ha	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	3.959,220
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	31	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	439,913

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

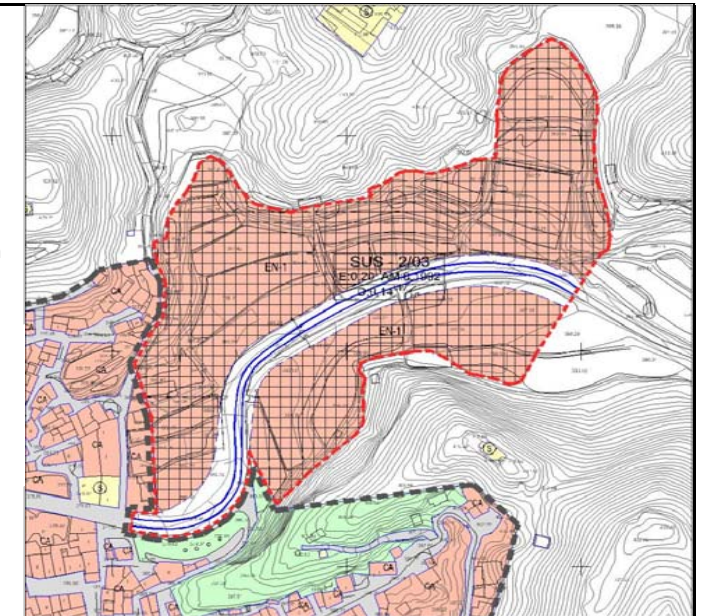
DIRTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
VIVIENDA LIBRE	2.473,41	1	2.473,408	Nº Max. de Plantas:	2 plantas (B+1)
VIVIENDA PROTEGIDA	1.060,03	0,90	954,029	Altura max. total:	7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	883,36	1,10	971,696	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EN-1
TOTAL	4.416,80		4.399,133		

RESERVA DE DOTACIONES:(CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO		Parcial (m ²)	Total (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES:(conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	2.208	2.429	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos.	221		
	Aparcamientos Públicos	0,5 plazas por cada 100 m ² t	22	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- 3.- Se exime al sector de la obligación de las reservas para viviendas de protección oficial por tener densidad inferior a 15viv/Ha. previendo su compensación en el resto de áreas o sectores.(art. 10.1A)b)).

**DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION**

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación:	3 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	6 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación	18 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	3 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	36 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.10 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
2. Se cubrirá y encauzará la rambla mediante un abovedamiento creando encima un pequeño boulevard de conexión entre las dos tramas urbanas.



SECTOR SUS-3/04	SUPERFICIE EN M²: 11.417	AREA DE REPARTO: 04
------------------------	--	----------------------------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACION:	Al Este, a la salida del núcleo, junto a la A-1075.
USOS:	CARACTERISTICO: Industrial (Como máximo el 80% de la edificabilidad del sector).		
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas y Dotacional		

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,270
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:(m ² t)	3.425	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	3.082,590
DENSIDAD MÁXIMA:	-	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	2.774,331
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	-	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	308,259

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

DIRTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
				Nº Max. de Plantas:	Altura max. total:
INDUSTRIAL	2.740,08	0,85	2.329,068	2 plantas (B+1)	
VIVIENDA PROTEGIDA	-	-	-	10 m	
SERVICIOS TERCIARIOS	685,02	1,10	753,522		
TOTAL	3.425,10		3.082,590	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	I

RESERVA DE DOTACIONES:(CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO		Parcial (m ²)	Total (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES:(conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.142	1.598	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos.	457		
	Aparcamientos Públicos	0,5 plazas por cada 100 m ² t	17	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada para la ejecución integrada del sector.</p>	
--	--

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

DOCUMENTO	PLAZO	
1. Plan Parcial de Ordenación:	3 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	6 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación	18 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización	3 meses	A contar desde la A.D. del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	36 meses	A contar desde la A.D. del Proyecto de Urbanización

OBSERVACIONES

1. El sector se ve afectado por la línea límite de edificación de 25 metros de la carretera A-1075, medida desde la arista exterior de la calzada.
--



C.3.2.- FICHAS REGULADORAS DE LAS AREAS DE REPARTO

En este apartado se incluyen las fichas reguladoras de las Áreas de Reparto.

Se ha elaborado una ficha para cada área de reparto. El plan General propone cuatro áreas de reparto; en cada una de ellas se incorpora la información que se señala a continuación:

- Denominación
- Localización /emplazamiento
- Clasificación y Categoría
- Uso: Característico, Global y Pormenorizado
- Sectores que componen el área de reparto
- Sistemas generales adscritos.
- Aprovechamiento medio del área de reparto

En resumen, las áreas de reparto que el Plan General propone, son los siguientes:

a) Para suelo Urbano No Consolidado:

- A.R.-1

b) Para suelo Urbanizable Sectorizado

- A.R.-2
- A.R.-3
- A.R.-4



AREA DE REPARTO: 01	
USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANO NO CONSOLIDADO
SITUACIÓN: Al Este del Núcleo Urbano entre la antigua carretera y la nueva A-1075.	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDO EN EL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (UA /m ² s).	OBSERVACIONES
SUNC-1/01	28.514	7.298	28.514	0,1992	

APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m ² s):	28.514
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA s):	5.680
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA s):	5.112

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:(UA/m²s)	0,1992
--	---------------

AREA DE REPARTO: 02	
USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANIZABLE SECTORIZADO.
SITUACIÓN: Al Oeste del núcleo junto a la nueva carretera A-1075.	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDO EN EL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (UA /m ² s).	OBSERVACIONES
SUS-1/02	14.525	2.924	14.525	0,1992	

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m ² s):	14.525
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA s):	2.893
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA s):	2.604

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:(UA/m²s)	0,1992
--	---------------



AREA DE REPARTO: 03	
USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANIZABLE SECTORIZADO.
SITUACIÓN: Al Oeste del núcleo a ambos lados de la rambla de Azora del núcleo urbano de Beires.	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (UA /m ² s).	OBSERVACIONES
SUS-2/03	22.084	-	22.084	0,1992	

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m ² s):	22.084
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA s):	4.399
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA s):	3.959

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:(UA/m²s)	0,1992
--	---------------

AREA DE REPARTO: 04	
USO CARACTERISTICO: INDUSTRIAL	CLASIFICACIÓN: URBANIZABLE SECTORIZADO.
SITUACIÓN: Al Este, a la salida del núcleo, junto a la A-1075.	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (UA /m ² s).	OBSERVACIONES
SUS-3/04	11.417	-	11.417	0,27	

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m ² s):	11.417
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA s):	3.083
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA s):	2.774

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:(UA/m²s)	0,27
--	-------------