

TÍTULO VIII régimen del suelo urbano

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1 Determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano.

1. La ordenación estructural establecida en el presente Plan para el suelo urbano se expresa en las siguientes determinaciones:

- a. La delimitación de las superficies de terrenos que lo conforman y donde se incluye los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los No Consolidados.
- b. La delimitación de los sistemas generales constituidos por la red básica de espacios libres públicos, de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.
- c. La definición de los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano.
- d. La reserva de terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad en las áreas de uso residencial para su destino a viviendas protegidas.
- e. Los ámbitos que son objeto de especial protección en el Casco Histórico.
- f. El trazado y características de la red viaria básica, con la previsión y localización de los aparcamientos públicos, con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- g. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas canalizado y telecomunicaciones.

2. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada para el desarrollo del suelo urbano establecidas en el Plan son las siguientes:

- a. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo aquellas áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior, que requieren la formulación de planeamiento de desarrollo, fijando los objetivos que la reforma propone con los usos e intensidades previstos para cada caso.
- b. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- c. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- d. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- e. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- f. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- g. El trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes, precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- h. La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la

edificación y de su entorno. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

- i. Las características y trazado de las redes de infraestructura complementaria del abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas canalizado y telecomunicaciones, así como de la recogida de los residuos sólidos urbanos.

3. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano por este Plan General se ordenan y estructuran en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento anterior.
- b. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación.

Artículo 8.1.2 La Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal que se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado según el RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y delimitados expresamente en los Planos de Ordenación, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de su incorporación, en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo y de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de suelo urbano y de sus categorías se recoge en los Planos de Ordenación. Clasificación del Suelo.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de

suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto de reparcelación, las obras de urbanización se recepcionen por el Ayuntamiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a. Suelo Urbano Consolidado
- b. Suelo Urbano No Consolidado

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 8.2.1 La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos ya clasificados como urbanos del Plan General anterior, por disponer de la urbanización completa y no estar adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado, conforme al siguiente artículo. Las parcelas edificables del Suelo Urbano Consolidado por la urbanización para que merezcan la condición de solar deberán contar además con los requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.2.2 La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado corresponde a los terrenos que el Plan los adscribe a esta clase de suelo urbano al concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Carecer de urbanización completa y consolidada por:

_No disponer de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, en la urbanización existente, o por no tener la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

_Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

- b. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor o cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de la urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado, en el plano de Clasificación de suelo, que forman parte de Áreas de Reparto, diferenciando entre:

- a. Áreas de reforma interior. -ARI-. Las constituyen las unidades de ejecución delimitadas para su ejecución sistemática. En ellas el presente Plan establece su ordenación pormenorizada completa o bien su ordenación preceptiva remitiendo a planeamiento de desarrollo.
- b. Áreas con incremento de aprovechamiento. -AIA-. Son áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico anterior. El Plan también establece su ordenación pormenorizada completa o bien su ordenación preceptiva remitiendo a planeamiento de desarrollo.

Artículo 8.2.3 División en Zonas de Ordenanzas.

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos se divide en las Zonas de Ordenanzas siguientes:

- ZONA 1. CASCO HISTÓRICO.
- ZONA 2. EXTENSION.
- ZONA 3. POLÍGONOS RESIDENCIALES.
- ZONA 4. NÚCLEOS RURALES.
- ZONA 5. URBANIZACIONES.
- ZONA 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

2. Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a las condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación, se contienen en las Normas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 3 del presente Título.

3. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona. Las subzonas establecidas por el presente Plan se expresan en los Planos de Ordenación y se desarrollan en el Capítulo 3 del presente Título.

4. Cuando en una subzona de ordenanza se admitan tipologías o condiciones morfológicas distintas a la común de la subzona, a éstas le serán de aplicación las condiciones de edificación de la zona a la que pertenezcan y definidas en las condiciones particulares del presente Título.

Artículo 8.2.4 Ámbitos de ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No consolidado.

1. Los ámbitos de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado son las que el Plan General establece las características de su pormenorización completa, sin perjuicio de la formulación del planeamiento de desarrollo que sea preciso y que se incluyan en un Área de Reparto, pudiendo distinguirse entre:

_Las Áreas de reforma interior. -ARI-. Son las unidades de ejecución delimitadas en el Plan para su ejecución sistemática y que son las siguientes:

UE 2.01	Campo de fútbol
UE 2.02	Huerta Pley. Aparcamientos
UE 2.05	Antiguo Instituto M. De Falla
UE 2.06	Mª Auxiliadora
UE 6.1.01	Depósitos Astilleros
UE 6.2.01	Trocadero / Pol 8B
UE 6.2.02	Manzana "E"
UE 6.2.03	Polígono 10 A Trocadero
UE 6.2.04	Polígono 10 B Trocadero
UE 6.3.01	Estación Aletas
UE 6.3.02	Transcela
UE 6.4.01	Portal. Izq/Cachorro
UE 6.4.02	Portal. Der/Cachorro

_Las Áreas con incremento de aprovechamiento. -AIA-. Son las áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico y que se delimitan en el Plan como las siguientes:

UE 1.01	Convento calle Victoria
UE 2.03	Teatro de verano
UE 2.04	Reforma calle Concepción
UE 4.1.01	Calle Verbena, Barrio de Jarana
UE 6.5.01	Tres Caminos 2ª fase

Artículo 8.2.5 Ámbitos de ordenación de planeamiento incorporado en Suelo Urbano.

1. Los ámbitos de ordenación de Planeamiento Incorporado (API), son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo anterior. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son los siguientes:

- _Unidad UE 7.1 Suelo vacante de Astilleros
- _Unidad Villanueva - Aldea Real
- _Unidad UE 3.1 Polígono III-A Ampliación

2. En cuanto al régimen aplicable pueden establecerse las condiciones siguientes:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, con las modificaciones concretas que se recogen en las condiciones de las subzonas correspondientes.
- b. A efectos de la interpretación de las determinaciones de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre

estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

- c. Las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen.
- d. En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan General se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en las determinaciones complementarias.
- e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso, de la edificación y de protección, definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
- f. Por tratarse de suelo urbano consolidado, las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos únicamente podrán ser alteradas mediante la formulación de una innovación del planeamiento general sin perjuicio de la capacidad de ajuste y adaptación que el artículo 15 de la LOUA reconoce a los Estudios de Detalle. Cualquier alteración de la ordenación asumida que incida sobre las edificabilidades o usos del ámbito, deberá garantizar el proporcional aumento de las dotaciones públicas.
- g. En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones de ejecución establecidas en estas Normas.

Artículo 8.2.6 Actuaciones de urbanización no integradas en Suelo Urbano.

1. Se trata de ámbitos de suelo urbano, en las dos categorías, donde se plantean actuaciones urbanísticas que se llevarán a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias, sin estar previstas la delimitación de unidades de ejecución, pudiendo obtenerse, en su caso, el suelo necesario por expropiación.

2. Las actuaciones de urbanización pueden tratar de reformas o mejoras de los equipamientos, espacios libres o del viario: Se identifican en los planos de Calificación y Ordenación pormenorizada y pueden tratarse de:

- _AUV: Actuaciones urbanizadoras en la red Viaria
- _AUL: Actuaciones urbanizadoras en Espacios Libres
- _AUE: Actuaciones urbanizadoras en Equipamientos

Artículo 8.2.7 Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos establecidos en este Plan.

2. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

3. Para autorizar la ejecución de obras de edificación de forma simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos consolidados que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

- a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
- b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio
- c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendiente.
- e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

4. Corresponde al propietario de terrenos del suelo urbano consolidado el ejercicio de los siguientes derechos:

- a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

- b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

5. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 8.2.8 Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado de ejecución sistemática.

1. El estatuto de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el siguiente:

1.1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

- a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. 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.

1.2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son los siguientes:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales o de dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h. 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 construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. En esta subcategoría del suelo urbano No Consolidado, cuando el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa, la entrada en vigor del Plan General determina:
- a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del

- sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
- c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

3. En esta subcategoría del suelo urbano no consolidado, cuando el presente Plan General no establezca su ordenación pormenorizada completa por requerir la formulación de un planeamiento de desarrollo, su régimen jurídico será el siguiente:

- a. La formulación y redacción del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan.
- b. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
- c. Una vez aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

4. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar.

Artículo 8.2.9 Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado, no incluido en Unidades de Ejecución.

1. Será el aplicable el régimen previsto en el artículo 55.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía para la subcategoría del Suelo Urbano No Consolidado incluido en el ámbito de un Área de Reparto y en los que no se delimita unidades de ejecución.

2. El estatuto de los deberes y derechos de los propietarios del suelo urbano no consolidado no incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución, se concreta a continuación.

2.1. Los deberes del propietario de suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son los siguientes:

- a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones públicas, y que comprenden tanto las destinadas a sistemas locales como a los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- e. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
- f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
- g. 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 construido.
- h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- j. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2.2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al Área de Reparto a la que se adscribe la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

3.1. La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

3.2. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación y de formalización de las cesiones aún pendientes, así como de la no ocupación ni utilización de aquélla hasta la total terminación de las obras de urbanización, la

materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

3.3. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán patrimonializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento mediante:

- a. La cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la compensación económica cuando aquel derecho no pueda materializarse por no alcanzar la cuantía necesaria para la cesión de una parcela edificable con las dimensiones mínimas exigidas por el planeamiento.
- b. Por la transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto. No obstante, y de forma subsidiaria conforme a la previsión del artículo 64.4 de la LOUA, podrá adquirirse el exceso mediante compensación monetaria sustitutoria, todo ello según la regulación de las transferencias recogida en estas Normas.

5. En los casos en los que el Ayuntamiento asuma directamente la ejecución de las obras de urbanización, el propietario del suelo urbano no consolidado incluido en este régimen, deberá, de forma conjunta al ajuste del aprovechamiento objetivo y subjetivo, proceder al abono de la parte proporcional que le corresponda en los gastos de urbanización repercutibles sobre el aprovechamiento objetivo que pueda materializar en su parcela.

6. Los propietarios de las parcelas del suelo urbano no consolidado podrán, si no se ha iniciado la ejecución de las obras de urbanización, solicitar a la Administración Urbanística la delimitación de una unidad de ejecución sobre la base de una propuesta de ámbito que técnica y económicamente cumplimenten los requisitos establecidos en el artículo 105.1 de la LOUA, acompañada de un Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por el sistema de compensación suscrita al menos por el 51% de los titulares de suelo del ámbito propuesto. La Administración, previo estudio, resolverá justificadamente la solicitud.

Artículo 8.2.10 División de Áreas de Reparto y determinación de los Aprovechamientos Medio.

1. En la categoría de Suelo Urbano no consolidado por la urbanización se establecen para cada Zona de Ordenanza, las Áreas de Reparto correspondientes con las Unidades de Ejecución que las componen y en su caso con los Sistemas Generales adscritos. La delimitación de las Áreas de Reparto y de las Unidades de Ejecución establecidas por el presente Plan se expresa en el Plano de Ordenación. Áreas de Reparto y en las fichas del Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, donde se recogen las características y determinaciones de planeamiento.

2. La división por zonas de ordenanza en Áreas de reparto con las correspondientes Unidades de Ejecución es la siguiente:

ZONAS DE ORDENANZA	ÁREAS DE REPARTO	UN. EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN
1. CASCO HISTÓRICO	AR. SUNC. 1	UE.1.01	Convento c/Victoria
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	AR. SUNC. 2	UE.2.01	Campo de fútbol
		UE.2.02	Huerta Pley. Aparcamientos
		UE.2.03	Teatro de verano
		UE.2.04	c/Concepción
		UE.2.05	Antiguo INB M Falla
		UE.2.06	Mª Auxiliadora
3. POLÍGONOS RESIDENCIALES		(No existen)	
4. NÚCLEOS RURALES	AR. SUNC. 4	UE.4.01	c/Vebena. Barrio Jarana
5. URBANIZACIONES		(No existen)	
5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AR. SUNC. 6.1	UE.6.1.01	Depósitos Astilleros
	AR. SUNC. 6.2	UE.6.2.01	Trocadero - Pol. 8B
		UE.6.2.02	Manzana "E"
		UE.6.2.03	Polígono 10 A Trocadero
		UE.6.2.04	Polígono 10 B Trocadero
	AR. SUNC. 6.3	UE.6.3.01	Estación Aletas
		UE.6.3.02	Transcela
	AR. SUNC. 6.4	UE.6.4.01	Portal izq. / Cachorro
		UE.6.4.02	Portal der. / Cachorro
AR. SUNC. 6.5	UE.6.5.01	Tres Caminos 2ª fase	

2. En cada Área de Reparto en la que se integran los terrenos en los que se han delimitado las Unidades de Ejecución, se han determinando los correspondientes Aprovechamientos Medio, según el cálculo realizado que se incluye en la Memoria de Ordenación, y son los siguientes:

ZONAS DE ORDENANZA	ÁREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA / M2
1. CASCO HISTÓRICO	AR. SUNC. 1	1,650000
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	AR. SUNC. 2	1,205439
4. NÚCLEOS RURALES	AR. SUNC. 4	1,410703
6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AR. SUNC. 6.1	0,630000
	AR. SUNC. 6.2	0,616927
	AR. SUNC. 6.3	1,320000
	AR. SUNC. 6.4	0,924009
	AR. SUNC. 6.5	1,656000

Artículo 8.2.11 División de los ámbitos de gestión del Suelo Urbano No Consolidado.

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en la categoría de Suelo Urbano no consolidado se distingue lo siguiente:

1. Las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan, y que se recogen en los planos

de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señala en las respectivas fichas de planeamiento, incluidas en el Anexo, sin perjuicio de su alteración por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística.

2. En cualquier caso podrá establecerse un área de gestión básica, como Área de Reparto discontinua, en las que el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado a través de actuaciones asistemáticas mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, sin que sea necesario la ejecución sistemática.

3. Según lo previsto en la legislación urbanística no serán de aplicación las determinaciones sobre el Aprovechamiento Medio ni las relativas a los ajustes de aprovechamientos a aquellas parcelas que tengan la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 8.2.12 Plazos para el cumplimiento de deberes y orden de prioridades.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán presentar el proyecto técnico con petición de licencia de edificación dentro del plazo máximo de Dos años, desde la entrada en vigor del Plan.

2. Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en una Unidad de Ejecución de gestión privada, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo a estas Normas. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

3. El desarrollo del suelo urbano no consolidado se llevará a cabo de acuerdo con la programación y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio. Su incumplimiento supondrá el cambio de sistema de actuación al de Expropiación mediante el oportuno expediente.

4. Si en los programas de ejecución o planes de etapa contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de treinta (30) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento salvo que en dicho plazo recaiga acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización en cuyo caso, el plazo se entenderá prorrogado por otros 18 meses.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO**Artículo 8.3.1 Definición.**

1. Las Normas particulares de zona son las condiciones específicas que junto con las generales que se establecen en las presentes Normas, regulan las nuevas edificaciones así como las reformas de las existentes en función de su localización.

2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona o subzona.

Artículo 8.3.2 Alteración de las condiciones particulares.

1. Con independencia de la posibilidad de una Modificación Puntual del Plan General que altere las condiciones expuestas para cada zona, por causas debidamente justificadas y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá adaptar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas o subzonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presten lo justifique.

Artículo 8.3.3 Aplicación de las normas particulares.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y en función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar, teniendo en cuenta los antecedentes del planeamiento anterior, se distinguen en el Suelo Urbano las Zonas de Ordenanza que constituyen las diferentes Secciones de este Capítulo:

SECCIÓN 1ª. ZONA DE ORDENANZA 1. CASCO HISTÓRICO.**Artículo 8.3.4 Generalidades.**

1. En esta zona de ordenanza se incluyen todas las parcelas localizadas en el área de suelo urbano consolidado que formaban parte del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco Histórico, con las incorporaciones y exclusiones que se señalan en los planos de ordenación. En el ámbito del Casco Histórico está incluido el Conjunto Histórico-artístico delimitado según el RD 631 / 1984 del Ministerio de Cultura, por lo que se tendrá en cuenta la regulación expresa que establece la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, respecto al planeamiento urbanístico que afecte a conjuntos históricos.

2. Se mantiene a efectos de aplicación de las normas la clasificación de las fincas en:

Catalogadas; Subzona 2, donde se incluye la edificación tradicional que se pretende conservar y la Subzona 1 para el resto, donde se integran también, respecto a la situación establecida en el planeamiento anterior, las zonas de extensión y unidades integradas que se incluyen en el ámbito de la Zona 1, Casco Histórico, según se recoge en los planos de ordenación.

3. La identificación de las fincas, según el apartado anterior se realiza en los planos de ordenación y en el Catálogo. La regulación específica se recoge en el Título VII, Capítulo 4 sobre las normas de protección del Patrimonio Histórico.

4. Se integrarán en la presente zona de ordenanza, las Unidades de Ejecución con las condiciones particulares de desarrollo de cada una de ellas y que se recogen en el Anexo de estas Normas, debiendo constar el informe de la Consejería de Cultura en la tramitación del Estudio de Detalle correspondiente. En concreto se incluye la siguiente:

_ UE 1.01 Convento calle Victoria

Artículo 8.3.5 Condiciones comunes.**A. Condiciones de parcela:**

1. Con carácter general se respetará el parcelario catastral, estando prohibidas las agregaciones y segregaciones. En el caso de promoción unitaria que afecte a varias parcelas, la edificación proyectada tratará en su organización en planta y alzado de diferenciar el parcelario original y deberá responder a soluciones de tipologías tradicionales acordes con cada parcela, que deberá ser autorizado previamente por el organismo competente en el Patrimonio Histórico, de la Consejería de Cultura

2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

B. Condiciones de la edificación:

1. Alineaciones y rasantes. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre la alineación exterior y se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. No se permitirá los retranqueos, estableciéndose la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada, permitiéndose terrazas hacia al interior, siempre que se mantenga el carácter de fachada ajustada a la alineación.

2. Altura. La altura de los edificios que se proyecten no podrá superar el número máximo de plantas que se establecen en los planos de ordenación correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas. Preferentemente se mantendrá la altura de la edificación aplicando criterios de conservación y rehabilitación orientados a la recuperación de la edificación. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura máxima: Dos plantas.

3. Patios. Se entiende por patio de parcela a toda la superficie libre no edificable que sea elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose su ubicación y proporciones según la tipología. Las condiciones son las siguientes:

- a. Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie registrada. Esta superficie podrá subdividirse siempre que cada una de las partes constituya un patio donde se permita inscribir una superficie de doce (12,00) metros cuadrados o de ocho (8,00) metros cuadrados en caso de una planta, con una dimensión igual o superior a un tercio de la altura de la edificación o de tres (3,00) metros de diámetro. Se prohíbe en todos los casos los denominados como patios ingleses.
- b. Los patios quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, galerías, etc. Asimismo en planta baja, los patios considerados como principales, deberán estar comunicados con el acceso al edificio mediante la secuencia tradicional de acceso - zagüan - patio - cuerpo de escaleras.
- c. Los patios podrán cubrirse con elementos transparentes y reguladores de la luz tales como toldos, monteras tradicionales, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación. Respecto a esta última la superficie será superior al 20% y de forma permanente.
- d. Cuando el patio deba dar cualidad de vivienda exterior a aquellas que no dan a calle o plaza, tendrá una dimensión tal que permita la inscripción de un círculo de cinco (5,00) metros de diámetro.
- e. Los patios de parcela en caso de una construcción de nueva planta o ampliación, deberán conservar y respetar el arbolado existente.

4. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyen, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.

5. Los pasajes que se proyecten para el acceso a plazas, patios y jardines interiores, ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de tres (3,00) metros y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

6. Cuerpos salientes. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de treinta (30) centímetros a razón de uno por cada hueco, limitando el ancho a un máximo de veinte (20) centímetros por cada lado del hueco abierto y siempre que el gálibo a la acera sea superior a trescientos cincuenta centímetros (350) centímetros. En planta baja se mantendrán los cierros existentes, ajustándose los de nueva planta a un avance máximo de quince (15) centímetros y no suponiendo obstáculos para el tránsito peatonal en los acerados de ancho inferior a ciento cuarenta (140) centímetros. Las cornisas, resaltes y velos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo.

C. Condiciones de uso:

1. Con carácter general se consolidarán los usos existentes siempre que no sean manifiestamente inconvenientes con el uso básico residencial de la zona.

2. Las condiciones generales de los usos y de su aplicación se exigirán en las reformas de la edificación existente o en la que se realice de nueva planta.

3. En las condiciones de regulación de compatibilidad de otros usos con el básico residencial, establecidas en las presentes Normas, se admiten también los siguientes usos pormenorizados: Terciarios y servicios; Industrial en Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil; Dotaciones y Servicios Públicos; Espacios libres; Transportes e infraestructuras básicas.

4. Se establece en el Casco Histórico como condición para los emplazamientos de nuevas oficinas bancarias la distancia mínima de 50 metros respecto a los locales existentes con dicha actividad en el eje de la calle de la Plaza.

5. La obligación de la reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una por cada vivienda ó de cien (100,00) metros cuadrados construibles de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de uso terciario se hace extensiva a todas las fincas del Casco no catalogadas y de superficie de parcela superior a trescientos (300,00) metros cuadrados. Se permite el uso de garaje-aparcamiento en planta baja en los locales que cumplan en cuanto a accesos y características las condiciones para esta actividad. En los sótanos se restringe a las fincas de subzona 1 y con la previa investigación arqueológica y autorización de la Consejería de Cultura.

D. Condiciones estéticas:

1. Se deberán cumplir las condiciones estéticas reguladas con carácter general y las ordenanzas específicas para la edificación de nueva planta o reformas de las existentes en el Casco Histórico, considerándose como características básicas de la construcción: la composición de fachada de los edificios, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamientos empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la composición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos.

2. En cuanto a la consideración de las mismas y con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto la utilización de lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Los criterios de composición se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de las plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico o artístico y ambiental de carácter local.

3. De la regulación compositiva ya establecida con anterioridad se recoge lo siguiente:

- a. Se considera indicativa la condición de proporcionalidad de los huecos

exteriores de 2/1 en la relación alto/ancho. En las entradas a garaje se establece el ancho libre en doscientos setenta (270) centímetros, no siendo aplicable la condición de proporcionalidad anterior, pero limitándose a las fachadas de longitud superior a diez (10,00) metros, quedando prohibidas en edificios catalogados, salvo autorización expresa de la Consejería de Cultura. En su disposición los huecos se ajustarán a una modulación vertical, regulándose la distancia entre ejes en el intervalo comprendido entre doscientos cincuenta (250) centímetros y trescientos sesenta (360) centímetros.

- b. En los paramentos verticales los revestimientos se realizarán con acabado liso y pintura de color blanco o tintado en tonos tradicionales. Se prohíben los aplacados con piezas cerámicas, de piedra o terrazos en la globalidad de la fachada, así como los acabados en fábrica de ladrillo visto. En los zócalos, recercados de huecos y cornisas se emplearán elementos de piedra natural, sin pulimentar. Pueden utilizarse colores oscuros tradicionales en las jambas, molduras, cornisas y zócalos, con el fin de resaltar la composición de elementos de la fachada. Se prohíbe también los acabados en marmolina de los revestimientos realizados con mortero monocapa y aconsejándose los de cal modificada.
- c. Se prohíben los capialzados exteriores para persianas, antepechos macizos en balcones y el empleo de tejas en marquesinas, cierros y cornisas. Los elementos de cerrajería serán de líneas sobrias, atendiendo a la tradición local.
- d. La planta baja se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine.

4. Con carácter general se prohíbe la modificación parcial de las fachadas, por lo que cualquier ajuste que se introduzca será justificado mediante un proyecto integral, donde deberá incluirse la eliminación de los elementos que resulten disconformes a las condiciones establecidas en estas normas. Las instalaciones de aire acondicionado, de energía solar o de evacuación de humos y gases, no podrán tener su soporte en las fachadas, debiendo reservarse su emplazamiento en la cubierta.

5. En el ámbito de esta zona de ordenanza y especialmente en el Conjunto Histórico, se deberá proceder a la canalización de las infraestructuras y servicios, integrándose en su caso en la edificación, según lo previsto en la Ley 14/2007 en el artículo 19 y en la Disposición adicional tercera.

6. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, preferentemente con letras sueltas y de forma obligatoria en el Conjunto Histórico declarado, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de doce (12) centímetros del plano de fachada. Se colocarán sobre el dintel del hueco arquitectónico, no podrán superar la dimensión de su anchura y con una altura máxima de cuarenta (40) centímetros. En las plantas de piso sólo se admitirá la instalación de rótulos en edificios no catalogados, situados en los huecos de ventana o balcones, detrás del plano de fachada y ocupando como máximo el 20% de la superficie del hueco, quedando prohibidos en el Conjunto Histórico declarado. La colocación de anuncios perpendiculares al plano de fachada o rótulos bandera únicamente se aceptará cuando no distorsione la composición y elementos del edificio y solo para actividades de servicios públicos, hoteles, aparcamientos, cajeros automáticos y farmacias, quedando prohibidos en el Conjunto Histórico declarado salvo para el servicio público sanitario. En edificios catalogados quedan prohibidos los rótulos luminosos, dotados de luz propia, tales como tubos de neón, lámparas de incandescencia o similares. Excepcionalmente podrán autorizarse en edificios no catalogados, en las

condiciones que se establezcan oportunamente en las ordenanzas de estética urbana que se aprueben con posterioridad. Por último y con ocasión de cualquier intervención sujeta a licencia municipal, se deberán eliminar los rótulos, banderolas y marquesinas que resulten disconformes con las condiciones anteriores.

Artículo 8.3.6 Condiciones particulares de las subzonas.

1. Las condiciones específicas para la nueva edificación o la reforma de la existente en las fincas incluidas en la Subzona 1, son las siguientes:

- a. Se establece con carácter general el aprovechamiento real sobre el 75% de ocupación de la superficie de la parcela o la superficie neta si se encuentra afectada por alineaciones interiores de espacios libres para patios de manzana y Dos plantas de altura, con las excepciones señaladas en los planos de ordenación de la edificación existente o en las condiciones particulares de las Unidades de ejecución.
- b. La superficie máxima de los casetones de escaleras será de quince (15,00) metros cuadrados, incluida la zona de desembarco y la proyección de la escalera, debiendo quedar retranqueadas del plano de fachada un mínimo de tres (3,00) metros.
- c. La altura libre mínima en planta baja será de de trescientos cuarenta (340) centímetros y de doscientos setenta (270) centímetros en planta primera, no permitiéndose entreplantas y semisótanos. Se tendrá en cuenta las alturas de cornisa de la edificación colindante y la más representativa del tramo de calle donde se encuentre.
- d. Con la autorización previa de la Consejería de Cultura, se permitirá la construcción de sótanos en las parcelas con fachada a calle de circulación rodada cuyo ancho de calzada sea mayor de cuatro (4,00) metros. Se deberá asegurar la estabilidad de las edificaciones colindantes, lo que se justificará previamente en el expediente de la licencia.

2. En la Subzona 2 se regula la edificación existente que se pretende conservar y que se identifica en los planos de ordenación. Con la suficiente justificación la edificación puede reformarse, ampliarse o incluso sustituirse parcialmente de nueva planta con las condiciones establecidas para la Subzona 1. En todos los casos de ampliación vertical o sustitución justificada de la edificación anterior, se deberá integrar la fachada actual, no permitiéndose la apertura de nuevos huecos de dimensiones superiores a los ya existentes y que no respondan a las tipologías tradicionales.

3. La regulación específica de la edificación Catalogada es la ya recogida en el Título VII, Capítulo 4 sobre las Normas de Protección del Patrimonio Histórico.

4. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico o en el entorno de un Bien de Interés Cultural exigirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En cualquier caso no procederá la demolición de los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de los catalogados por este Plan General, limitándose para el resto cuando se cumplan alguna de las siguientes situaciones:

- a. Los edificios declarados en ruina según la legislación vigente, con la excepción de los inmuebles catalogados y de la Subzona 2, que no se podrán demoler en ningún caso.

- b. Cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen por:
 - Expreso señalamiento individual de un inmueble en el planeamiento como edificio "fuera de ordenación".
 - Cuando una construcción esté condicionada a un uso específico, no tolerado por el planeamiento y no sea posible su utilización para otros usos permitidos por el Plan.
 - Que se encuentre incluido en la Subzona 1.
- c. En todos los expedientes se debe tramitar conjuntamente con la licencia de demolición la de edificación de nueva planta en la parcela resultante, donde se establezca un plazo máximo de tres meses para iniciar la reedificación.

4. Será exigible la actividad arqueológica previa, según lo previsto en el artículo 58 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, a la autorización de intervenciones en inmuebles declarados como BIC y a los incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo.

SECCIÓN 2ª. ZONA DE ORDENANZA 2. ZONAS DE EXTENSIÓN

Artículo 8.3.7 Generalidades.

1. Las zonas de Extensión comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del Casco Histórico, consolidados por la edificación y que constituyen la ciudad construida en el período comprendido entre 1.960-80. A estas zonas se le añaden las correspondientes a las unidades integradas del Plan General de 1982 y que ya se encuentran urbanizadas y edificadas. Se trata, por tanto, de un suelo urbano consolidado en su mayor parte, con las excepciones de las Unidades de Ejecución en las subzonas expresamente señaladas de esta zona de ordenanza.

2. La edificación se dispone mayoritariamente alineada a vial, entre medianeras, configurando manzanas compactas o cerradas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones internas. También forman parte de la misma edificios de viviendas plurifamiliares en ordenación abierta, y que son identificadas como tales en los planos de ordenación. A partir del reconocimiento del modelo de ocupación existente, se pretende reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y la edificación.

3. En la zona se integran como subzonas de ordenanzas las zonas de extensión y unidades integradas del Plan General anterior, estableciéndose las condiciones de volumen y uso comunes a todas ellas.

4. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitadas como Unidades de Ejecución, cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACION
UE 2.01	Campo de fútbol
UE 2.02	Huerta Pley. Aparcamientos
UE 2.03	Teatro de verano
UE 2.04	c/Concepción
UE 2.05	Antiguo INB M Falla
UE 2.06	Mª Auxiliadora

Artículo 8.3.8 Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones de parcela:

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación. Como excepción, en los conjuntos de viviendas plurifamiliares de edificación abierta, tendrá la consideración de unidad mínima edificable el ámbito completo. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de detalle, debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.

2. Se permite las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, con las condiciones indicadas para la parcela mínima edificable: superficie igual o superior a ciento veinte (120,00) metros cuadrados y frente de fachada de seis (6,00) metros

3. Será necesaria la tramitación de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial o Estudio de Detalle, según alcance de la misma, cuando sea precisa una modificación de la ordenación pormenorizada, justificada por obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito.

B. Condiciones de la edificación

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura establecidos en los planos de ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas. En todos los casos no regulados expresamente no se podrá sobrepasar la edificabilidad resultante al índice de Un metro y medio de techo construido por cada metro cuadrado de superficie de parcela neta, (1,50 m2t / m2s).

2. Separación a linderos. Con carácter general y salvo las nuevas alineaciones oficiales que se recogen en los planos de ordenación, se establecen las siguientes separaciones a linderos:

- a. Alineación a vial obligatoria, excepto si se realiza un retranqueo en todo el frente de manzana y en todas sus plantas mayor o igual de tres metros, garantizando que no queden medianerías vistas. También se permiten los retranqueos debidos a una situación consolidada o los que determinen las figuras de planeamiento de desarrollo.
- b. Respecto a otras propiedades no se permiten excepto cuando ya se encuentre una situación consolidada. En caso de abrir huecos al lindero se establecerá un retranqueo obligatorio de trescientos cincuenta (350) centímetros como mínimo de la misma dimensión. No podrán dejarse medianeras vistas.

3. Ocupación máxima:

- a. La ocupación máxima de la edificación será del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela neta.
- b. Las condiciones de los patios de parcela, correspondientes como mínimo al

25% de la superficie de la misma, son las ya recogidas para la Zona del Casco Histórico en la Sección anterior. En general quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose su ocupación por algún tipo de elemento constructivo.

- c. En los casos excepcionales en que la morfología de la parcela neta no permita el cumplimiento del apartado anterior se podrá autorizar su ocupación completa manteniéndose la edificabilidad resultante de carácter general.

4. Altura máxima y número máximo de plantas:

- a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, la considerada como altura máxima será de Cuatro plantas o de doce metros y medio a cornisa (12,50). La planta baja tendrá una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, prohibiéndose las entreplantas.
- b. Por encima de la altura antes fijada se permite la construcción de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras, con una superficie máxima de diez (10,00) metros cuadrados en el caso de viviendas unifamiliares.

5. Cuerpos salientes. Se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de cuarenta (40) centímetros, siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo. En edificios de nueva planta situados en calles que dispongan de acerados superiores a los doscientos cincuenta (250) centímetros y ancho total superior a los diez (10,00) metros, se permitirán cuerpos salientes no cerrados hasta los ochenta (80) centímetros de vuelo.

C. Condiciones de uso

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en el Título IV de las presentes Normas, Condiciones Generales de los Usos, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- _Residencial.
- _Terciarios y servicios.
- _Industrial en talleres artesanales, almacenamiento, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- _Dotacional y servicios públicos.
- _Espacios libres.
- _Transportes e infraestructuras básicas.

Cuando el uso a implantar, en edificio exclusivo, sea el de Actividades Económicas, Dotacional y Servicios Públicos y el de Transportes e Infraestructuras Básicas, la

superficie del patio de parcela podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la edificación o, incluso suprimirse justificadamente. También en las edificaciones de nueva planta, podrá suprimirse el patio de parcela en planta baja cuando el uso de dicha planta esté destinado en exclusiva a un uso no residencial.

3. La reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una por cada vivienda ó de cien (100,00) metros cuadrados construibles de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de uso terciario es obligatoria.

D. Condiciones estéticas

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales. No se admitirán modificaciones posteriores individualizadas que alteren las características de la edificación en su aspecto exterior.

2. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie.

3. En todos los casos el tratamiento de fachada se efectuará en su totalidad, incluyendo la planta baja que se terminará íntegramente. La adaptación de los locales, en su caso, no podrá alterar la disposición, forma o proporción de los huecos.

4. Los testeros de los bloques se deberán considerar igualmente como una fachada, especialmente si están orientados a la vía pública, y a tal efecto se tratarán conjuntamente con el resto de la edificación.

5. Los cerramientos de parcelas y vallados se deberán integrar con el proyecto de edificación o formar parte de un proyecto unitario, no admitiéndose modificaciones parciales posteriores.

SECCIÓN 3ª. ZONA 3. POLÍGONOS RESIDENCIALES.

Artículo 8.3.9 Generalidades.

1. Los Polígonos Residenciales lo constituyen los distintos sectores de suelo urbano ya consolidado, que se han urbanizado en ejecución de Planes Parciales, como desarrollo del planeamiento general anterior, en suelo urbanizable.

2. Con carácter general se asumen las determinaciones concretas establecidas en los Planes Parciales aprobados definitivamente y que ahora constituyen las Sub-zonas en cada caso, con algunas modificaciones en las condiciones particulares que se recogen en el artículo 8.3.11.

3. Se podrán establecer, siguiendo el procedimiento previsto, unidades de ejecución donde existan sectores poco consolidados por la edificación o se considere incompleta la urbanización. Las determinaciones particulares deberán ajustarse con la

tramitación de un Estudio de Deatalle a las condiciones generales de la subzona establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 8.3.10 Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones de parcela:

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral o se encuentren definidas en los planos de alineaciones del planeamiento anterior.
2. Se permite las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, con las condiciones indicadas para la parcela mínima edificable establecida para cada caso.
3. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle cuando sea precisa una modificación de alineaciones y volúmenes por obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito.

B. Condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos:
 - a. Con carácter general se establece la alineación a vial como obligatoria, excepto si se realiza un retranqueo en todo el frente de manzana, garantizando que no queden medianerías vistas.
 - b. Respecto a otras propiedades no se permiten, excepto cuando ya se encuentre una situación consolidada, regulándose la separación entre edificaciones en la proporción igual a la altura media. No podrán dejarse medianeras vistas.
2. Ocupación máxima:
 - a. La ocupación máxima de la edificación se establecen en las condiciones particulares para cada subzona en el artículo siguiente.
 - b. Con carácter subsidiario las condiciones de los patios de parcela que resulten de una nueva edificación son las ya recogidas para las Zonas de extensión.
3. Altura máxima y número máximo de plantas:
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes así como en las condiciones particulares para cada subzona en el artículo siguiente.
 - b. Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras y cuarto de ascensores, con una superficie máxima de diez (10,00) metros cuadrados en el caso de viviendas unifamiliares.
4. Cuerpos salientes:

- a. Con carácter general no se admiten vuelos fuera de las alineaciones oficiales.
- b. En cualquier caso los cuerpos volados de edificación que cumplan la condición anterior se realizarán siempre que el gálibo libre sobre la rasante del espacio público sea superior a trescientos cuarenta (340) centímetros y deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

C. Condiciones de edificabilidad:

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la ordenación del planeamiento anterior, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas.
2. En todos los casos no regulados expresamente no se podrá sobrepasar la edificabilidad resultante a la ocupación máxima y altura permitida para cada caso en el artículo siguiente. La ocupación se referirá a la superficie de parcela neta o definida por las alineaciones oficiales recogidas en los planos de calificación y usos pormenorizados o ya reconocidas del planeamiento anterior. En cuanto a las alturas se regulan las máximas en cuanto al número de plantas para cada caso, remitiéndonos a las alturas en metros y criterios de medición establecidas en las Normas generales de edificación.
3. Con carácter general la materialización de la edificabilidad en ejecución de una licencia de obras supondrá la renuncia expresa a la posible edificabilidad sobrante del solar, salvo que se registre en el acuerdo municipal la ejecución por fases.
4. No se permitirá la modificación de elementos comunes en los casos de edificación colectiva o de agrupación horizontal, de forma aislada y que no respondan a un proyecto unitario.

D. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en estas Normas, en las Condiciones Generales de los Usos, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario. Se deberá mantener la calificación del uso residencial para viviendas protegidas, (VPO), en las parcelas ya señaladas en el planeamiento anterior.
2. Se admiten los siguientes usos pormenorizados:
 - _Residencial en todas las categorías.
 - _Terciarios y servicios.
 - _Industrial en talleres artesanales, almacenamiento, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
 - _Dotacional y servicios públicos.
 - _Espacios libres.
 - _Transportes e infraestructuras básicas.

3. Con carácter general se elimina el número de viviendas por parcela o manzana establecido en la ordenación de cada subzona en el planeamiento anterior. No obstante se cumplirá la relación mínima de una vivienda por cada setenta y cinco (75,00) metros cuadrados de superficie edificable.

4. Es obligatoria la reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una plaza por cada vivienda o de cien (100,00) metros cuadrados de construcción de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de otros usos.

E. Condiciones estéticas:

1. Se ajustarán a las de tipo general para suelo urbano. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de las diferentes fachadas y componentes de la edificación, deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto. En especial los cerramientos de parcelas y vallados deberán formar parte del proyecto unitario no admitiéndose modificaciones parciales posteriores.

2. Con la intención de mejorar la calidad visual y la homogeneidad de todas las subzonas, se propone la revegetación general a partir de la plantación de árboles de porte medio en el interior de las parcelas construidas, en los espacios libres donde sea posible.

Artículo 8.3.11 Condiciones particulares para las subzonas.

A partir del cumplimiento de las condiciones comunes se establecen para cada subzona las condiciones particulares y que se recogen en cuanto a los usos pormenorizados, alineaciones y alturas, en los planos de ordenación. La relación completa es la siguiente:

1. Polígono III A Esparraguera.

- _Parcela mínima: 70 m2 de superficie y 7,00 m de fachada.
- _Altura máxima: Dos plantas en las parcelas de uso residencial y tres plantas en las de equipamiento.
- _Ocupación máxima: 75 % de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales. En las de equipamiento será del 70 %.
- _Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares pareadas y adosadas.
- _Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

2. Polígono III A Ampliación.

- _Parcela mínima: 70 m2 de superficie y 7,00 m de fachada.
- _Altura máxima: Tres plantas.
- _Ocupación máxima: 75 % de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales.
- _Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
- _Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

_En el ámbito de la fase 7ª de la urbanización inicial, correspondiente a la Unidad de ejecución UE 3.1 del anterior Plan General, las condiciones de volumen y uso se regularán por el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 4.03.2004, que se asume como ámbito de planeamiento incorporado.

3. Polígono I - A, Río San Pedro. Zona residencial.

- _Parcela mínima: 70 m2 de superficie y 7,00 m de fachada.
- _Altura máxima: Tres, cuatro y cinco plantas, según parcelas.
- _Ocupación máxima: 75 % de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales. En las destinadas a Equipamientos del 50%.
- _Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
- _Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

4. Polígono I - C.

- _Parcela mínima: 500 m2 de superficie y 10,00 m de fachada.
- _Altura máxima: Tres, cuatro y cinco plantas, según parcelas.
- _Ocupación máxima: 60 % de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales. En las de equipamiento será del 75 %.
- _Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
- _Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

5. Polígono 8 - B.

- _Parcela mínima: 75 m2 de superficie y 6,00 m de fachada.
- _Altura máxima: Dos, tres, cuatro y cinco plantas, según parcelas.
- _Ocupación máxima: 75 % de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales.
- _Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
- _Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

6. Polígono IV - A.

- _Parcela mínima: 60 m2 de superficie y 6,00 m de fachada.
- _Altura máxima: Dos plantas y ático.
- _Ocupación máxima: 70 % de parcela neta definida por alineaciones. La correspondiente a la planta de ático se limita al 17% de la superficie de la planta inferior. En las destinadas a Equipamientos del 60%.
- _Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y de vivienda colectiva en bloque.
- _Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

7. Polígono V - A.

- _Parcela mínima: 60 m2 de superficie y 6,00 m de fachada, en las de uso

residencial y de 100 m2 y 8,00 m de fachada en otros usos.

_Altura máxima: Dos plantas.

_Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales, en las de uso terciario. En el caso del uso residencial será del 60%. En las de uso industrial y almacenes del 100 %. En las destinadas a Equipamientos del 75% .

_Se considera el uso residencial como básico del polígono y el terciario e industrial como compatibles en las condiciones establecidas en las normas.

_Se permite sustituir las superficies edificables de terciario e industrial a residencial, con la excepción de las superficies destinadas a equipamientos comunitarios o dotaciones locales.

8. Polígono II - A.

_Parcela mínima: 160 m2 de superficie y 7,00 m de fachada.

_Altura máxima: Dos plantas.

_Ocupación máxima: 70 % de la superficie de la parcela neta, definida por las alineaciones oficiales. En las destinadas a Equipamiento deportivo del 15%, y del 70% en los restantes.

_Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas.

_Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.

9. Polígono II- C. Casines.

_Parcela mínima: 140 m2 de superficie y 7,00 m de fachada en tipología unifamiliar y de 1.350 m2 en viviendas colectivas.

_Altura máxima: Dos, cinco y siete plantas, según parcelas.

_Ocupación máxima: 40 % de parcela neta definida por alineaciones en parcelas de vivienda colectiva y del 50 % en unifamiliares. En las de Equipamientos la ocupación podrá ser del 70%.

_La edificabilidad se limita al índice de 2,08 m2 de superficie construida por cada m2 de superficie de parcela neta.

_Se permiten las tipologías residenciales de vivienda unifamiliar y colectiva en bloque, según localización de las parcelas.

_Se deberá tramitar un Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas de Dotaciones públicas.

_Usos pormenorizados: residencial en todas las categorías y terciario compatible.

SECCIÓN 4ª. ZONA DE ORDENANZA 4. NÚCLEOS RURALES

Artículo 8.3.12 Generalidades.

1. Se definen los núcleos rurales como asentamientos de población que se encuentran aislados en el término municipal, con cierto grado de urbanización y servicios para estar clasificados como sectores de suelo urbano en el planeamiento anterior, (ya desde el Plan General de 1982) y que por tanto se han considerado como núcleos de población a todos los efectos. También en esta zona de ordenanza se incluyen los

sectores de Suelo urbano no consolidado que ahora se reconocen y cuyos ámbitos se recogen en los planos de ordenación, coincidentes con las subzonas a los efectos de las normas aplicables.

2. El objeto principal para estas áreas es dotarlas de la estructura de la que carecen, tanto en si mismas como en relación a los sistemas territoriales, principalmente viario, que supusieron su origen. Las intervenciones propuestas se orientan hacia la ordenación del espacio público y dotación de los equipamientos de carácter local.

3. Las condiciones generales sobre la edificación son las de mantenimiento de las características tipológicas en cuanto a la superficie edificada, ocupación y altura media por parcela. Respecto a los usos se considera el residencial como básico de los sectores incluidos en la zona urbana que nos ocupa, permitiéndose usos compatibles terciarios o industriales con el básico residencial.

4. En la zona se establecen las siguientes subzonas de ordenanzas, correspondientes con los Núcleos rurales históricos y reconocidos del planeamiento general anterior:

_Ceferina y Campo de los Tiros.

_Barrio de Jarana.

_Meadero de la Reina - El Rosal.

_Los Arquillos -Marquesado

5. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano No consolidado, delimitadas como Unidades de Ejecución y cuyas determinaciones particulares se especifican en las fichas que constituyen el Anexo de las presentes Normas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN
UE 4.1.01	c/Verbena, Barrio Jarana

6. Será necesaria la tramitación de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, para establecer la ordenación pormenorizada o cuando sea precisa su modificación, según el alcance de la misma, justificada por la obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito de que se trate.

Artículo 8.3.13 Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones de parcela:

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral o se encuentren definidas en los planos de alineaciones.

2. Se permite las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, con las condiciones indicadas para la parcela mínima edificable establecida para cada caso.

B. Condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos:

- a. Con carácter general se establece la alineación a vial como obligatoria, excepto si se realiza un retranqueo en todo el frente de manzana, garantizándose que no queden medianerías vistas.
- b. Respecto a la separación entre edificaciones la distancia será igual a la altura media, con un mínimo de Tres metros, excepto cuando ya se encuentre una situación consolidada que permita el adosarse, evitándose las medianeras vistas.

2. Ocupación máxima:

- a. La ocupación máxima de la edificación se establece para cada subzona en el artículo siguiente. Se regula sobre la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales.
- b. Con carácter subsidiario las condiciones de los patios de parcela que resulten de una nueva edificación son las ya recogidas para las Zonas de extensión.

3. Altura máxima y número máximo de plantas:

- a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos de ordenación correspondientes así como en el artículo siguiente para cada subzona, empleándose para la medición en metros los criterios de las condiciones generales.
- b. Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras y cuarto de ascensores, con una superficie máxima de diez (10,00) metros cuadrados en el caso de viviendas unifamiliares y del 15% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior en el caso de viviendas plurifamiliares.

4. Cuerpos salientes:

Con carácter general no se admiten vuelos fuera de las alineaciones oficiales.

C. Condiciones de edificabilidad:

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura señalados en los planos de ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas. En los casos no regulados expresamente no se podrá sobrepasar la edificabilidad resultante a la ocupación máxima y altura permitida para cada subzona en el artículo siguiente.

2. En las unidades de ejecución y con la tramitación del planeamiento de desarrollo se podrá establecerse una distribución diferente de las intensidades resultantes para cada ámbito teniendo en cuenta las condiciones específicas de la subzona.

D. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, sobre las Condiciones Generales de los Usos.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- _Residencial.
- _Terciarios y servicios.
- _Industrial en talleres artesanales, almacenamiento, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- _Dotacional y servicios públicos.
- _Espacios libres.
- _Transportes e infraestructuras básicas.

3. En cuanto al uso residencial se cumplirá la relación de una vivienda por cada setenta y cinco (75,00) metros cuadrados como mínimo de superficie edificable.

4. Es obligatoria la reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una plaza por cada vivienda o de cien (100,00) metros cuadrados de construcción de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de otros usos.

E. Condiciones estéticas:

1. Se ajustarán a las de tipo general para suelo urbano. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de las diferentes fachadas y componentes de la edificación, deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto de la finca. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias: trasteros, garajes, corrales,....

2. Los cerramientos de parcelas y vallados deberán formar parte del proyecto de edificación o en su caso de un proyecto unitario si afecta a varias parcelas. Como criterio para su formación no deberán superar, en toda la longitud, los cien (100) centímetros de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar rejas, celosías o setos vivos tupidos hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

3. Con la intención de mejorar la calidad visual y la homogeneidad de todas las subzonas, se propone la revegetación general a partir de la plantación de árboles de porte medio en el interior de las parcelas construidas, donde sea posible. Así mismo se deberán canalizar las infraestructuras comunes en lo que afecte a cada caso.

Artículo 8.3.14 Condiciones particulares para las subzonas.

1. Ceferina y Campo de los Tiros.

- a. Los núcleos de Ceferina y Campo de los Tiros son los ámbitos de suelo urbano ya establecidos desde el Plan General de 1982 y por tanto consolidados e integrados con posterioridad en la ordenación del Polígono II A. Su perímetro se recoge en los planos de ordenación.

b. Condiciones de edificación:

- _La parcela considerada como mínima tendrá una superficie de 80 m² y una fachada de 7,00 m.
- _La ocupación máxima de la parcela neta y definida por las alineaciones oficiales será del 75% de su superficie.
- _La edificación podrá ser aislada o adosada a las medianeras en caso de que ya existan en las parcelas colindantes. Deberá ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en planos.
- _La altura máxima: Dos plantas.

c. Condiciones de uso:

- _El uso básico es el residencial y se limitan los usos terciarios compatibles a superficies inferiores a 300 m².
- _Se considera la relación una vivienda por parcela de 80 m² de superficie la densidad media de la subzona.

2. Barrio de Jarana.

- a. El ámbito de suelo urbano consolidado que se delimita en el Barrio de Jarana es el que se recoge en los planos de ordenación. A los efectos de la normativa aplicable se reconoce la situación de las parcelas y edificaciones del asentamiento histórico e incluidas entre las calles Salero, Verbena y Romería, así como el resto de parcelas para edificaciones aisladas.

b. Condiciones de edificación:

- _La superficie de la parcela considerada como mínima en el sector de la edificación aislada es de 240 m² y 12,00 m. de fachada. En el resto la ocupada por la edificación, considerando inedificable las superficies inferiores a 80 m² y 7,00 m de fachada.
- _La ocupación máxima de la parcela neta edificable será del 75 % en el asentamiento histórico y del 40 % en el sector de edificación aislada.
- _Se señalan en los planos las alineaciones oficiales que delimitan la parcela neta edificable y en casos dudosos se recurrirá a la tira de cuerda. Los retranqueos mínimos en caso de edificación aislada serán de tres metros.
- _La altura máxima será de dos plantas y 6,50 metros a cornisa o alero, excepto en las manzanas de la calle Verbena señaladas en los planos de ordenación donde podrá ser de tres plantas y 9,50 metros, con la tramitación previa de un Estudio de Detalle donde se justifique la ordenación de la superficie máxima edificable, calculada sobre las dos plantas, y la relación con las propiedades colindantes.
- _Se permite las tipologías de edificación de viviendas aislada y adosada, o en bloque, según el sector en que se encuentre la parcela y la situación de la edificación de las parcelas colindantes.
- _Las parcelas y edificaciones incluidas en la zona de servidumbre de protección de la Ley 22/1998 de Costas, estarán sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

c. Condiciones de uso:

- _El uso básico es el residencial y se limita la superficie máxima de los usos

terciarios, almacenes e industrias compatibles a 300 m².

_Se considera la relación una vivienda por parcela de 240 m² de superficie la densidad media de esta subzona.

d. Condiciones de urbanización:

_Se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras complementarias de urbanización según condiciones que se señalen en cada caso.

3. Meadero de la Reina - El Rosal.

- a. El ámbito de suelo urbano consolidado en el Meadero de la Reina - El Rosal, es el reconocido del planeamiento anterior y que figura en los planos de ordenación.

b. Condiciones de edificación:

- _La superficie de la parcela considerada como mínima es de 400 m² y de 15,00 m de fachada.
- _La ocupación máxima por la edificación de la parcela neta edificable será del 40% de la superficie.
- _Se señalan en planos alineaciones oficiales que delimitan la parcela neta edificable y en casos dudosos se recurrirá a la tira de cuerda. Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a los linderos serán de tres metros.
- _La altura máxima en todos los casos será de una planta y 3,50 m a cornisa o alero.
- _La tipología edificatoria será del tipo aislada.
- _Las parcelas y edificaciones incluidas en la zona de servidumbre de protección de la Ley 22/1998 de Costas, estarán sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

c. Condiciones de uso:

- _El uso básico es el residencial, vivienda unifamiliar, y se limita la superficie máxima para usos terciarios, almacenes e industrias compatibles a 300 m².
- _La relación de una vivienda por parcela de 400 m² de superficie se considera como la densidad media de esta subzona.

d. Condiciones de urbanización:

_Se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras complementarias de urbanización según condiciones que se señalen en cada caso.

4. Los Arquillos -Marquesado.

- a. El ámbito de suelo urbano consolidado de Los Arquillos -Marquesado, es el reconocido del planeamiento anterior y que figura en los planos de ordenación.

b. Condiciones de edificación:

_La superficie de la parcela considerada como mínima es de 400 m² y 15,00 m. de fachada.

_La ocupación máxima por la edificación de la parcela neta edificable será del 40% de su superficie.

_Se señalan en planos alineaciones oficiales que delimitan la parcela neta edificable y en casos dudosos se recurrirá a la tira de cuerda. Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a los linderos serán de tres metros. Se modifican las alineaciones en la carretera del Marquesado, que deberán ajustarse al deslinde de la vía pecuaria.

_La altura en todos los casos será de Dos plantas y 7,00 m. a cornisa o alero.

_La tipología edificatoria será del tipo aislada

c. Condiciones de uso:

_El uso básico es el residencial para vivienda unifamiliar y se limita la superficie máxima para usos terciarios, almacenes e industrias compatibles a 300 m2.

_La relación de una vivienda por parcela de 400 m2 de superficie se considera como la densidad media de esta subzona.

d. Condiciones de urbanización:

_Se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras complementarias de urbanización según condiciones que se señalen en cada caso.

SECCIÓN 5ª. ZONA DE ORDENANZA 5. URBANIZACIONES TURÍSTICAS Y RESIDENCIALES.

Artículo 8.3.15 Generalidades.

1. En esta zona de ordenanza se incluirán las nuevas áreas urbanas que resulten de un proyecto unitario de formación y con uso global turístico y residencial.

2. En este momento y como única subzona se delimita el ámbito de la actuación urbanística de "Villanueva - Aldea Real", con las determinaciones particulares del Plan Parcial aprobado, que constituye un ámbito de planeamiento incorporado, y teniendo en cuenta las condiciones que se recogen en el artículo siguiente.

3. Se podrán integrar en la presente zona de ordenanza, las subzonas de suelo urbano que se delimiten como Unidades de Ejecución, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 8.3.16 Condiciones particulares de las subzonas.

A. Condiciones de parcela:

1. La parcela considerada como mínima para ser edificada se regula según las tipologías edificatorias previstas:

_Superficie mínima de 700 m2 para viviendas unifamiliares aisladas.

_Superficie mínima de 350 m2 para viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se ejecuten como actuación unitaria.

_Superficie mínima de 5.000 m2 para grupos de viviendas adosadas y bloques plurifamiliares.

_Superficie mínima de 2.000 m2 para residencias o complejos hoteleros.

2. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes. Asimismo se permiten las segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima.

B. Condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas a linderos:

_Lindero a vía pública: cuatro (4,00) metros.

_Lindero a otras propiedades: tres (3,00) metros.

_No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince metros cuadrados (15 m2), y altura máxima de 220 centímetros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

2. Ocupación máxima:

_Sobre rasante: 30% en cada una de las plantas permitidas en edificaciones aisladas, del 40% en edificaciones pareadas y adosadas. En el caso de los bloques plurifamiliares hasta el 35%, en complejos hoteleros hasta el 70% y en la zona terciaria comercial del 70%.

_Bajo rasante: 30% en caso de uso residencial y 100 % en el caso de actividades económicas, dotaciones y servicios públicos.

3. Altura máxima.

_La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen según tipologías: Dos plantas para las viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas. Tres plantas en los bloques plurifamiliares y complejos hoteleros.

_En la construcción por encima de la altura máxima, será de aplicación las establecidas en las condiciones generales.

4. Tipologías y morfologías permitidas:

_Las permitidas en viviendas: Unifamiliar aislada y pareada; Plurifamiliar en bloque horizontal y bloque vertical. Turística: complejos hoteleros. Actividades Económicas Abierta y Equipamiento.

_Morfología: Manzana con edificación aislada.

C. Condiciones de edificabilidad:

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad por tipología, siguientes:

- _Unifamiliar aislada: 0,293 m2t/m2s.
- _Unifamiliar pareada: 0,400 m2t/m2s.
- _Unifamiliar adosada: 0,301 m2t/m2s.
- _Bloques plurifamiliares: 0,423 m2t/m2s.
- _Hoteles: 12.000 m2t.
- _Terciaria comercial: 6.800 m2t.

D. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privativo tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, sobre las Condiciones Generales de los Usos, con la particularidad que los usos no residenciales permitidos lo serán exclusivamente en edificios singulares proyectados en cada caso y en parcelas aisladas y que toda la actividad y las dotaciones de aparcamiento se preste en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados: Residencial; Turístico; Centros y Servicios Terciarios; Dotacional y Servicios Públicos; Espacios libres; Transportes e Infraestructuras Básicas. Bajo rasante se permitirán los usos reconocidos para cada caso, cumpliendo las condiciones específicas de edificación.

3. La intensidad de uso en las parcelas de Viviendas adosadas será de una vivienda por cada trescientos cincuenta (350,00) metros cuadrados de parcela y en los Bloques plurifamiliares será de una vivienda por cada trescientos (300,00) metros cuadrados de parcela. Se elimina la vinculación del número de plazas turísticas en las parcelas de la ordenación resultante.

E. Condiciones estéticas:

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de sus diferentes fachadas y componentes deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto de la finca. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias (trasteros, garajes, corrales,...).

2. Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los cien centímetros (100) de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta 240 centímetros de altura total. Si se colocara tela metálica ésta deberá ir acompañada por setos vivos tupidos.

3. Con la intención de mejorar la calidad visual y la homogeneidad de todas las subzonas, se propone la revegetación general a partir de la plantación de árboles de porte medio en el interior de las parcelas construidas, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. En aquellas parcelas que no presenten elementos arbóreos de porte medio en

sus frentes a las infraestructuras viarias colindantes, el propietario o promotor de una futura edificación estará obligado a la plantación y el mantenimiento de una alineación arbórea a lo largo de los citados frentes de parcela.

- b. La elección de la especie o especies a implantar tendrá presente la vegetación arbórea existente en las parcelas o áreas adyacentes en un radio de 150 metros a partir del hipotético centro de la parcela objeto de revegetación. En el caso de que no existieran referentes claros o predominantes, el propietario o promotor podrá proponer las especies a desarrollar, debiendo ser valorada la oportunidad ecológica o paisajística de dicha propuesta por el organismo municipal competente.

- c. La disposición de los árboles tendrá presente los siguientes criterios generales:

_La distribución y separación de los árboles debe asegurar el normal desarrollo de los elementos plantados en sus diferentes estadios vegetativos.

_Sin perjuicio de lo anterior, la plantación debe procurar una distribución que abarque la totalidad de los frentes afectados por la cercanía del viario, interrumpiéndose únicamente su continuidad en los espacios destinados al acceso de la parcela.

_Los árboles se situarán en el interior de la parcela de forma que al alcanzar un estadio evolutivo medio, una parte significativa de su copa sea apreciable desde el exterior de la parcela, superando sobradamente la altitud del cerramiento.

SECCIÓN 6ª. ZONA DE ORDENANZA 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8.3.17 Generalidades.

1. En esta zona de ordenanza se incluyen las áreas o polígonos destinados a actividades económicas y aquéllas que adscritas a las mismas, se sitúan en el interior de la trama urbana, dentro o en la proximidad de las zonas residenciales. Por la compatibilidad de usos se dividen:

- _Actividades Económicas de carácter genérico
- _Dominante Industrial

2. En la zona se establecen las siguientes subzonas de ordenanzas:

- _Polígono Astilleros
- _Unidad UE 7.1
- _Polígono I-A RSP suelo Industrial
- _Polígono Trocadero
- _Estación Aletas
- _Glorieta Carretera Portal
- _Hotel Ciudad del Sur
- _Polígono Tres Caminos

3. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas

de suelo urbano delimitadas como Unidades de Ejecución, y cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo correspondiente de las presentes Normas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN
UE.6.1.01	Depósitos Astilleros
UE.6.2.01	Trocadero - Pol 8B
UE.6.2.02	Manzana "E"
UE.6.2.03	Polígono 10 A Trocadero
UE.6.2.04	Polígono 10 B Trocadero
UE.6.3.01	Estación Aletas
UE.6.3.02	Transcela
UE.6.4.01	Portal izq. / Cachorro
UE.6.4.02	Portal der. / Cachorro
UE.6.5.01	Tres Caminos 2ª Fase

Artículo 8.3.18 Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones del parcelario:

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

3. Con carácter general y a los efectos de agregaciones y segregaciones se establece como Parcela mínima edificable y por actividad, la que disponga de una superficie igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con un frente mínimo de diez (10) metros, salvo que las condiciones particulares de las subzonas o unidades de ejecución establezcan otras diferentes.

B. Condiciones de la edificación:

1. Alineaciones:

a. Como criterio general las edificaciones se separarán del frente al vial un mínimo de cinco (5,00) metros desde la alineación oficial de parcela. No obstante, en las condiciones particulares para cada subzona se establece el retranqueo que será de aplicación, pudiendo la nueva edificación situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades. En las subzonas que se permita la tipología de Manzana Cerrada, la edificación se ajustará a la alineación oficial sin que resulte de aplicación los retranqueos establecidos con carácter general.

b. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustibles necesarios y proporcionados al uso de la instalación, cuando así lo permita la legislación sectorial. También podrán construirse en el mismo una caseta de portería o control de accesos. La utilización del retranqueo por porterías,

muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el tratamiento adecuado de la superficie resultante.

2. Separación a linderos:

a. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3,00) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- _Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas en proyecto unitario.
- _Si la edificación colindante se encuentra ya adosada a la medianera.
- _Si existe acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.
- _Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultará inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.

b. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos las condiciones mínimas de separación.

c. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y en relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes por aplicación de estas últimas.

d. No se admiten cuerpos volados fuera de las alineaciones oficiales. En todo caso y si se trata de marquesinas o cuerpos volados en el interior de parcelas, deberán situarse a una distancia no inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros respecto a la rasante de los espacios de tránsito peatonal.

3. Altura de la edificación:

a. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9,00) metros de la línea de cornisa. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones exteriores que sean indispensables al funcionamiento de la actividad.

b. En los casos de Gran industria, recogidos en las condiciones particulares de la subzona correspondiente, la altura máxima no se limita, debiendo justificarse según la actividad de que se trate, de la superficie de parcela y de los retranqueos de la edificación.

C. Condiciones de Edificabilidad:

1. Con carácter general, salvo otra regulación de las condiciones particulares de las subzonas, la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de 1 m²t /m²s. Bajo rasante se permite la ocupación del 100% de la superficie de la parcela.

2. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un 10%.

D. Condiciones de Seguridad frente a incendios:

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa y legislación específica aplicable se deberán tener en cuenta las condiciones urbanísticas respecto a la seguridad frente a incendios siguientes:

_En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

_En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, la banda para uso de bomberos podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

_En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

_Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas y naves interiores, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10,00) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle, previendo la embocadura con la suficiente altura libre. Si existieran plantas bajo rasante en el espacio de paso, su estructura deberá concebirse tomando en cuenta las cargas derivadas de los vehículos del servicio contra-incendios .

E. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, relativo a las Condiciones Generales de los Usos así como las específicas para cada subzona.

2. Con carácter general son admisibles los siguientes usos globales y pormenorizados:

- a. Industrial en todas las categorías y situaciones; Terciarios y Servicios, según condiciones particulares de las subzonas. La superficie edificada destinada al uso de Oficinas no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la superficie total edificable.
- b. Dotacional y Servicios Públicos. El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.
- c. Espacios Libres y zonas verdes.

d. Transportes e Infraestructuras Básicas. Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

3. En todos los casos se reservarán las plazas de aparcamientos necesarias según el uso pormenorizado propuesto, con las condiciones siguientes:

- a. Se justificará en el expediente de la actividad el aforo de vehículos, que según su importancia deberá consistir en un estudio de tráfico específico y de necesidades de plazas de aparcamiento.
- b. Se reservará en cada parcela una superficie de aparcamiento suficiente para los vehículos del personal, visitantes y los propios de la empresa, a razón de 20 m2 por plaza por cada 100 m2 de superficie construida en el uso industrial y por cada 50 m2 en el uso terciario.

F. Condiciones estéticas:

1. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona, debiendo, en cualquier caso, presentar un nivel de acabado aceptable, con independencia de que pudieran quedar ocultas por el desarrollo de nuevas edificaciones.

2. Medianerías. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6,00) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a 45°, trazado desde la linde medianera.

3. Cerramientos de parcela y espacios libres interiores. Las condiciones generales son las siguientes:

- a. Los cerramientos deberán formar parte del proyecto de edificación o incluirse en un proyecto unitario cuando afecte a varias parcelas. No se admitirán reformas parciales posteriores.
- b. Cuando el tamaño o las características de los productos o elementos a almacenar no permita su emplazamiento en el interior de las construcciones, los espacios donde se produzca la carga, descarga y almacenamiento de los citados productos deberá ser objeto de un cerramiento vegetal que impida la visibilidad de dichos espacios desde el viario o desde los sectores urbanos adyacentes.
- c. Preferentemente se dedicará a jardín arbolado la superficie de parcela libre de edificación con una densidad mínima de un árbol cada 40 m2. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal. Estará prohibida la rotulación en aquellas fachadas que tengan carácter de medianera.

Artículo 8.3.19 Condiciones particulares para las subzonas.

1. Polígono Astilleros.

- a. En la delimitación se incluyen todos los terrenos de la factoría de NAVANTIA, con anterioridad de Astilleros Españoles S.A. en Matagorda, según se recogen en los planos de ordenación.
- b. En cuanto al régimen de suelo y usos, se considera como suelo urbano de uso básico industrial, en la categoría de gran industria, para el sector naval.
- c. No se especifican limitaciones expresas para construcciones de nueva planta, ampliaciones o reformas que se realicen en el interior de la factoría. En todo caso se deberán mantener las condiciones de retranqueo de la edificación o instalación igual a la altura de las mismas y mínimo de doce (12,00) metros.
- d. Se deberá tramitar en su caso un proyecto de urbanización que incluya los nuevos accesos así como los elementos de las infraestructuras y servicios de la factoría con su relación a las generales de la población.
- e. En la delimitación se incluye la unidad de Ejecución UE 6.1.01 Depósitos Astilleros, con las condiciones particulares que se recogen en la ficha correspondiente al suelo urbano no consolidado. El uso pormenorizado previsto es el industrial y relacionado preferentemente con el sector naval.

2. Unidad UE 7.1 Suelo vacante de Astilleros.

- a. El ámbito y las condiciones particulares de edificabilidad y usos pormenorizados son las del Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 6.07.2000, que se asume como ámbito de planeamiento incorporado. No obstante se incluye como uso básico el industrial, admitiéndose dicho uso en las parcelas calificadas en el Plan Especial para uso terciario con las mismas condiciones de edificación, pero no la modificación al contrario.
- b. En todo caso se deberá tramitar un proyecto reformado de la urbanización para los accesos, red viaria, y del ferrocarril ajustándose a los proyectos pendientes de ejecución de dichas infraestructuras: Tercer acceso y ramal del ferrocarril a la Cabezeuela.

3. Polígono I - A. RSP Zona Industrial.

- a. En la delimitación se incluye todo el sector del polígono I - A, Río San Pedro, según el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, cuyo uso básico es el industrial y que se recoge en los planos de ordenación.
- b. La parcela considerada como mínima edificable, deberá tener una superficie igual o superior a quinientos (500,00) metros cuadrados y una fachada a calle o espacio público de veinte (20,00) metros.
- c. Se establece como separación mínima a todos los linderos la de cinco (5,00) metros.
- d. Se permitirán como únicos usos compatibles con el uso básico industrial los del

tipo terciario: comercial, hostelería y de oficinas al servicio del uso predominante en el polígono. Se consideran usos prohibidos el residencial en todas sus categorías y del terciario los comerciales al servicio público general, el de hospedaje y todos los incluidos en el apartado de salas de reunión.

4. Polígono Trocadero. (Polígonos 9 y 10 RSP).

- a. El ámbito del Polígono Trocadero como subzona a los efectos de estas Normas se delimita en los planos de ordenación.
- b. Se incluye la delimitación de las Unidades de Ejecución: UE 6.2.01 Trocadero - Polígono 8B; UE 6.2.02, Manzana "E"; UE 6.2.03, Polígono 10 A - Trocadero y UE 6.2.04, Polígono 10 B - Trocadero. Las condiciones particulares se recogen en las fichas correspondientes al suelo urbano no consolidado que constituyen el Anexo de estas Normas.
- c. Las condiciones de edificación para las manzanas y parcelas, excluidas las unidades de ejecución, se establecen a partir del inicial volumen máximo edificable de 4 m³/m² sobre la parcela completa con carácter general y de 5 m³/m² en la manzana de AIRBUS. Se recogen ahora en los planos de ordenación en las parcelas ya edificadas las alineaciones. La ocupación máxima se establece en el 80% de la superficie de parcela y se podrán aumentar justificadamente las alturas de la edificación, en las parcelas para industrias nido, hasta los 9,00 m de altura de las cubiertas, cumpliendo el volumen máximo edificable.
- d. En cuanto a los usos pormenorizados se permitirán los usos terciarios y el uso industrial compatible, según las condiciones generales de compatibilidad establecidas en el artículo 4.4.2, considerándose como usos prohibidos el residencial en todas sus categorías y del terciario el de hospedaje y todos los incluidos en el apartado de salas de reunión excepto los expresamente consignados en las Unidades de Ejecución.
- f. Se deberá realizar por el Ayuntamiento en convenio con SEPES como promotor inicial de la actuación, la urbanización complementaria y obtención del suelo para dotaciones públicas, que se encuentren todavía pendientes.

5. Unidades de ejecución en Estación Aletas y Glorieta Carretera al Portal.

- a. La delimitación de esta subzona es la correspondiente a las unidades de ejecución situadas en la estación Aletas - cementerio: UE.6.3.01 Estación Aletas y UE.6.3.02 Transcela, así como las correspondientes a la Glorieta de la carretera del Portal: UE.6.4.01 Portal izq. / Cachorro y UE.6.4.02 Portal der. / Cachorro.
- b. Las condiciones particulares se recogen en las fichas correspondientes en cada caso que constituyen el Anexo de estas Normas Urbanísticas.
- c. En todos los casos el uso básico previsto es el Terciario en todas sus categorías, excepto el hospedaje en las correspondientes a Estación Aletas.
- d. En cuanto a las condiciones de edificación en las unidades de la Estación Aletas se establece la edificabilidad máxima de 1 m² construido por cada m² de parcela y en las de la Glorieta de la carretera del Portal de 0,7 m²

construido por cada m2 de parcela.

- e. Se reservará la superficie necesaria para aparcamientos a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación, de ellas el 50 % será de uso público, debiendo completarse la urbanización y jardinería en todo el ámbito de cada actuación.
- f. En todos los casos será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización para su desarrollo, donde se deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

6. Hotel Ciudad del Sur.

- a. La delimitación de esta subzona incluye la parcela de 20.687 m2 de superficie en Pago de Ceuta, con acceso desde la A-408, (antigua carretera CAP 2012 Puerto Real - Pedroso, pk. 1,5) y donde se encuentra la edificación e instalaciones del Hotel Ciudad del Sur, según la licencia de obras de fecha 30.03.2004, (exp. 434/2002).
- b. Las condiciones de edificación son las recogidas en la licencia. En todo caso se limita la ocupación máxima al 25 % de la parcela neta calificada como de uso terciario y la altura máxima de Tres plantas.
- c. Se establece como separación mínima a todos los linderos de la parcela neta de cinco (5,00) metros y teniendo en cuenta las líneas de edificación según la legislación sectorial de Carreteras.
- d. El uso pormenorizado es el de hospedaje, permitiéndose como únicos usos compatibles los incluidos en el uso básico terciario, así como todos los tipos de equipamientos.

7. Polígono Tres Caminos.

- a. La delimitación del polígono Tres Caminos es la que figura en los planos de ordenación y que resulta del deslinde definitivo del D.P.M.T. y del ámbito del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.
- b. En dicho ámbito se incluye la Unidad de Ejecución UE 6.5.01 de carácter discontinuo, con las parcelas de las manzanas I, II, IV, V y X, señaladas en la ordenación gráfica y con las condiciones expresadas en la ficha correspondiente que se incluye como suelo urbano no consolidado en el Anexo a esta Normas.
- c. Con carácter general se establece el tamaño mínimo de parcela en 250 m2 y 12,50 m de frente de fachada. En cuanto a los usos se permitirá el uso Terciario en todas sus categorías, excepto el hospedaje, espectáculos, actividades recreativas y salas de reunión. Se permite también el uso Industrial, en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 4.4.2 Para la reserva de plazas de aparcamiento se cumplirá lo previsto en las condiciones generales para todas las subzonas.

d. En las fincas del polígono no incluidas en la Unidad de Ejecución se mantienen las condiciones de edificación del planeamiento anterior:

- Volumen edificable de 4 m3/m2 de superficie de parcela.
- La ocupación máxima del 80% de la superficie, con la separación mínima de 7,50 m a las calles, de 6,00 m a testeros y de 3,00 a linderos laterales, salvo acuerdo entre colindantes.
- Altura máxima de 7,50 metros y dos plantas.

e. Las condiciones de ordenación previstas la Unidad de Ejecución establecen para el planeamiento de desarrollo lo siguiente:

- Edificabilidad máxima a partir de 6 m3/m2 de la superficie de las parcelas.
- Altura máxima: Baja + 2 plantas y 10,50 metros.
- Ocupación máxima del 60% de la superficie de las parcelas, pudiendo establecerse retranqueos diferentes a los de carácter general.
- En los usos pormenorizados se admiten en el terciario y respecto a los permitidos para el resto del polígono las actividades recreativas y salas de reunión.

f. Por último se incluye como actuación urbanizadora para todo el polígono la urbanización complementaria previa aprobación de Proyecto de urbanización, que recoja en especial las obras necesarias para la reforma y renovación de la red de saneamiento y depuración, teniendo en cuenta la ordenanza de vertidos. Para su financiación se tramitará un expediente de contribuciones especiales a la totalidad de las parcelas y edificaciones del polígono.