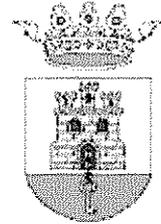


AYUNTAMIENTO  
SAN ROQUE (CÁDIZ)

**P.G.O.U.**



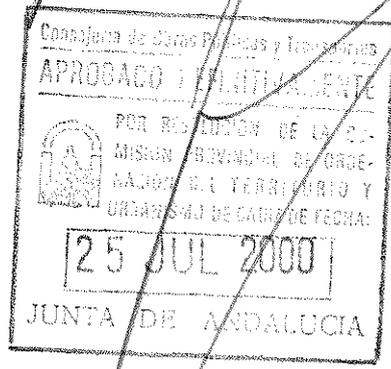
De San Roque, Cádiz, a las ...  
del Ayuntamiento de San Roque

**PLAN GENERAL ORDENACION URBANA**

Inscrito en el Registro  
de Municipios de España  
en el tomo ...  
de la Delegación Provincial de Cádiz.

71712010 4296

Cádiz, 27 de JULIO 2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

TITULO DEL DOCUMENTO

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4**

NORMAS URBANISTICAS



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

NORMAS URBANISTICAS

EL SECRETARIO,

**INDICE MATERIAS**

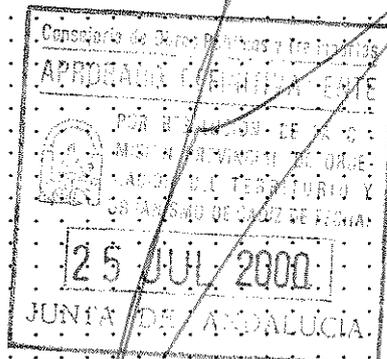
<b>TITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES</b>	7
CAPITULO 1 - OBJETO Y AMBITO DE APLICACION DEL PLAN GENERAL	7
1.1 - Artículo 1. Objeto y Ambito.	7
1.1 - Artículo 2. Determinaciones.	7
CAPITULO 2 - EFECTOS Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL	7
1.2 - Artículo 1. Efectos.	7
1.2 - Artículo 2. Vigencia.	8
1.2 - Artículo 3. Revisión.	8
1.2 - Artículo 4. Modificación.	8
1.2 - Artículo 5. Interpretación.	9
CAPITULO 3 - DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL	11
1.3 - Artículo 1. Concepto.	11
1.3 - Artículo 2. Orden de prioridades.	11
1.3 - Artículo 3. Instrumentos de ordenación.	11
1.3 - Artículo 4. Plan Parcial.	11
1.3 - Artículo 5. Programas de Actuación Urbanística.	12
1.3 - Artículo 6. Planes Especiales.	13
1.3 - Artículo 7. Catálogos complementarios.	13
1.3 - Artículo 8. Estudios de Detalle.	13
1.3 - Artículo 9. Proyectos de Urbanización.	13
1.3 - Artículo 10. Proyectos de Edificación.	14
1.3 - Artículo 11. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.	15
1.3 - Artículo 12. Proyectos de Actividades e Instalaciones.	15
1.3 - Artículo 13. Polígonos o unidades de Actuación.	15
1.3 - Artículo 14. Sistemas de actuación.	16
1.3 - Artículo 15. Reparcelaciones.	16
<b>TITULO SEGUNDO - CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO</b>	8
CAPITULO 1 - CLASIFICACION DEL SUELO	8
2.1 - Artículo 1. División.	18
2.1 - Artículo 2. Suelo urbano.	18
2.1 - Artículo 3. Suelo urbanizable.	18
2.1 - Artículo 4. Suelo no urbanizable.	19
CAPITULO 2 - CALIFICACION DEL SUELO	19
2.2 - Artículo 1. Definición.	19
SECCION 1 - USO RESIDENCIAL	19
2.2 - Artículo 2. Uso Residencial. Tipos genéricos.	19
2.2 - Artículo 3. Uso Residencial permanente y tipologías edificatorias, definición.	20
2.2 - Artículo 4. Uso residencial turístico y tipologías edificatorias, definición.	20
2.2 - Artículo 5. Condiciones generales de la vivienda.	20
2.2 - Artículo 6. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso residencial.	21
SECCION 2 - USO TERCIARIO.	24
2.2 - Artículo 7. Uso terciario, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes.	24
2.2 - Artículo 8. Uso terciario y tipologías edificatorias, definición.	24
2.2 - Artículo 9. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario.	24
2.2 - Artículo 10. Condiciones generales de los usos terciarios.	26
SECCION 3 - USO INDUSTRIAL.	30
2.2 - Artículo 11. Uso industrial, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes.	30
2.2 - Artículo 12. Uso industrial y tipologías edificatorias, definición.	30
2.2 - Artículo 13. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso industrial.	31
2.2 - Artículo 14. Condiciones generales de los usos y categorías industriales.	32
2.2 - Artículo 15. Condiciones complementarias a las categorías del uso terciario.	39
2.2 - Artículo 16. Condiciones Generales sobre control de las perturbaciones por ruidos.	39
2.2 - Artículo 17. Normas sobre documentación exigible para las Actividades Industriales y Terciarios según su categoría.	49
SECCION 4 - USO DOTACIONAL. (EQUIPAMIENTOS).	52
2.2 - Artículo 18. Definición.	52
<b>TITULO TERCERO - SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.</b>	53
CAPITULO 1 - DEFINICION, REGULACION Y REGIMEN URBANISTICO.	53
3.1 - Artículo 1. Definición.	53
3.1 - Artículo 2. Regulación.	54
3.1 - Artículo 3. Régimen urbanístico.	55
3.1 - Artículo 4. Obtención de los sistemas generales.	55
3.1 - Artículo 5. Valoración.	55
CAPITULO 2 - SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE	56
3.2 - Artículo 1.	56
CAPITULO 3 - EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.	57
3.3 - Artículo 1.	57



CAPITULO 4 - CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. 58  
 3.4. - Artículo 1. Sistema general y local de la red viaria. 58

**TITULO CUARTO - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.** 66

CAPITULO 1 - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. 66  
 4.1 - Artículo 1. Medidas de intervención Municipal. 66  
 4.1 - Artículo 2. Licencias urbanísticas. 66  
 4.1 - Artículo 4. Inspección urbanística. 73  
 4.1 - Artículo 5. Situaciones fuera de Ordenación. 73  
 CAPITULO 2. - PROTECCION DE LEGALIDAD URBANISTICA. 73  
 4.2 - Artículo 1. Actos de edificación o uso del suelo sin licencia. 73  
 4.2 - Artículo 2. 74  
 4.3 - Artículo 3. 74  
 CAPITULO 3 - INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION. 74  
 4.3 - Artículo 1. 74  
 4.3 - Artículo 2. 74  
 4.3 - Artículo 3. 74  
 4.3 - Artículo 4. 75  
 4.3 - Artículo 5. 75  
 4.3 - Artículo 6. 76  
 SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACION. 76  
 4.3 - Artículo 7. 76  
 4.3 - Artículo 8. 76  
 4.3 - Artículo 9. 77  
 4.3 - Artículo 10. 77  
 4.3 - Artículo 11. 77  
 4.3 - Artículo 12. 77  
 4.3 - Artículo 13. 77  
 4.3 - Artículo 14. 78  
 4.3 - Artículo 15. 78  
 4.3 - Artículo 16. 78  
 SANCIONES EN MATERIA DE USO DEL SUELO Y EDIFICACION. 78  
 4.3 - Artículo 17. 78  
 4.3 - Artículo 18. 78  
 4.3 - Artículo 19. 79  
 4.3 - Artículo 20. 79  
 4.3 - Artículo 21. 79  
 4.3 - Artículo 22. 79  
 4.3 - Artículo 23. 79  
 4.3 - Artículo 24. 79  
 4.3 - Artículo 25. 79  
 4.3 - Artículo 26. 80  
 4.3 - Artículo 27. 80  
 4.3 - Artículo 28. 80  
 4.3 - Artículo 29. 80  
 4.3 - Artículo 30. 80  
 4.3 - Artículo 31. 80  
 4.3 - Artículo 32. 81  
 4.3 - Artículo 33. 81  
 SANCIONES EN MATERIA DE INCUMPLIMIENTO DE PLANEAMIENTO. 81  
 4.3 - Artículo 34. 81  
 DISPOSICIONES COMUNES. 81  
 4.3 - Artículo 35. 81  
 4.3 - Artículo 36. 81  
 4.3 - Artículo 37. 81  
 4.3 - Artículo 38. 82



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO;

*[Handwritten signature]*

**TITULO QUINTO - REGIMEN DEL SUELO URBANO** 83

CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES. 83  
 5.1 - Artículo 1. Definición y delimitación. 83  
 5.1 - Artículo 2. Contenido. 83  
 5.1 - Artículo 3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano. 83  
 5.1 - Artículo 4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano. 84  
 5.1 - Artículo 5. Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior. 84  
 5.1 - Artículo 6. Condiciones generales previas para la edificación. 85  
 5.1 - Artículo 7. Edificación previa a la condición de solar. 86  
 CAPITULO 2 - GESTION DE SUELO URBANO 87  
 5.2 - Artículo 1. Delimitación de polígonos y unidades de actuación continuas en el suelo urbano. 87  
 5.2 - Artículo 2. Fijación de sistemas de actuación. 88  
 5.2 - Artículo 3. Delimitación de unidades de actuación discontinuas. 88  
 5.2 - Artículo 4. Areas de suelo urbano con la misma regulación tipo. 88  
 5.2 - Artículo 5. Aprovechamiento urbanístico. 89  
 5.2 - Artículo 6. Reparcelaciones económicas. 89  
 5.2 - Artículo 7. Efectos de las reparcelaciones económicas. 90  
 5.2 - Artículo 8. Reparcelaciones voluntarias. 91  
 5.2 - Artículo 9. Otros supuestos de reparcelación. 92  
 5.2 - Artículo 10. Ejecución de obras de urbanización. 92  
 5.2 - Artículo 11. Pago de los gastos de urbanización. 93  
 5.2 - Artículo 12. Conservación de la urbanización. 93

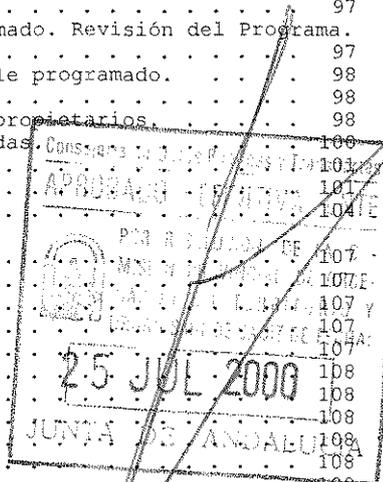


presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

NORMAS URBANISTICAS

<b>TITULO SEXTO - REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	94
6.0 - Artículo 1. Definición y ámbito.	94
<b>CAPITULO 1 - SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>	94
<b>SECCION 1. - DETERMINACIONES GENERALES.</b>	94
6.1 - Artículo 1. Definición.	94
6.1 - Artículo 2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.	94
6.1 - Artículo 3. Derechos y obligaciones de los propietarios.	95
6.1 - Artículo 4. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.	95
6.1 - Artículo 5. Condiciones urbanísticas de las áreas.	95
<b>CAPITULO 2 - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</b>	96
<b>SECCION 1. - DETERMINACIONES GENERALES</b>	96
6.2 - Artículo 1. Definición.	96
<b>SECCION 2. - DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.</b>	97
6.2 - Artículo 2. Desarrollo del suelo urbanizable programado. Revisión del Programa.	97
6.2 - Artículo 3. Gestión urbanística del suelo urbanizable programado.	98
<b>SECCION 3. - DERECHOS Y OBLIGACIONES.</b>	98
6.2 - Artículo 4. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.	98
6.2 - Artículo 5. Edificabilidad máxima. Número de viviendas.	100
<b>SECCION 4. - DE LA DOCUMENTACION Y EJECUCION.</b>	100
6.2 - Artículo 6. Documentación de los Planes Parciales.	101
6.2 - Artículo 7. Ejecución de los Planes Parciales.	104
<b>TITULO SEPTIMO - REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.</b>	
<b>CAPITULO 1 - DEFINICION Y CLASIFICACION.</b>	
7.1 - Artículo 1. Definición.	
7.1 - Artículo 2. Categorías.	
7.1 - Artículo 3. Régimen jurídico.	
<b>CAPITULO 2 - CONDICIONES GENERALES</b>	
7.2 - Artículo 1. Parcelaciones rústicas.	
7.2 - Artículo 2. Núcleo de población.	
<b>CAPITULO 3 - CONDICIONES DE USO, ACTIVIDADES Y EDIFICACION.</b>	
7.3 - Artículo 1. Usos del suelo no urbanizable.	
7.3 - Artículo 2. Regulación de actividades.	
2.10. Condiciones generales estéticas.	114
2.11. Condiciones de las edificaciones existentes:	114
<b>CAPITULO 4 - CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	
7.4 - Artículo 1. Suelo no urbanizable común.	115
7.4 - Artículo 2. Suelo no urbanizable protegido.	115
7.4 - Artículo 3. Suelo no urbanizable protegido por catalogación.	116
7.4 - Artículo 4. Suelos no Urbanizables Especialmente protegido.	116
7.4 - Artículo 5. Suelos no Urbanizables Comunes.	116
7.4 - Artículo 6. Usos permitidos y prohibidos.	116
<b>CUADRO DE REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	117
<b>TITULO OCTAVO - CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.</b>	120
<b>CAPITULO 1 - LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.</b>	120
8.1 - Artículo 1. Patrimonio histórico.	120
8.1 - Artículo 2. Protección del patrimonio histórico.	120
8.1 - Artículo 3. Catálogos de protección.	120
8.1 - Artículo 4. Planes y Normas de protección.	120
<b>CAPITULO 2 - PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.</b>	121
8.2 - Artículo 1. Ambito de aplicación.	121
8.2 - Artículo 2. Categorías de protección.	121
<b>SECCION 1. - NORMAS DE PROTECCION</b>	121
8.2 - Artículo 3. Régimen de usos.	121
8.2 - Artículo 4. Acciones según categorías.	121
8.2 - Artículo 5. Condiciones de los tipos de obra.	122
8.2 - Artículo 6. Protección de la parcela.	123
<b>SECCION 2. - CONDICIONES DE TRAMITACION DE LAS OBRAS</b>	123
8.2 - Artículo 7. Documentación para la solicitud de licencia.	123
<b>CAPITULO 3 - PROTECCION GENERAL DE ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES.</b>	123
8.3 - Artículo 1. Ambito de aplicación.	123
8.3 - Artículo 2. Condiciones de uso.	123
8.3 - Artículo 3. Condiciones de protección general.	124
8.3 - Artículo 4. Normas generales de los espacios naturales.	124
8.3 - Artículo 3. Condiciones de protección del Catalogo Arqueológico.	124
8.3 - Artículo 4. Normas de protección del Catalogo arqueológico.	125
8.3 - Artículo 5. Modificación del área catalogada.	125
<b>TITULO NOVENO - PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.</b>	137
<b>CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES</b>	137
9.1 - Artículo 1. Definición.	137
9.1 - Artículo 2. Capacidad de edificar.	137
9.1 - Artículo 3. Clases de condiciones.	137
<b>CAPITULO 2 - CONDICIONES DE LA PARCELA.</b>	137
9.2 - Artículo 1. Definición.	137
9.2 - Artículo 2. Condiciones generales.	137
<b>CAPITULO 3 - CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA.</b>	138
9.3 - Artículo 1. Definición.	138
9.3 - Artículo 2. Condiciones generales.	139



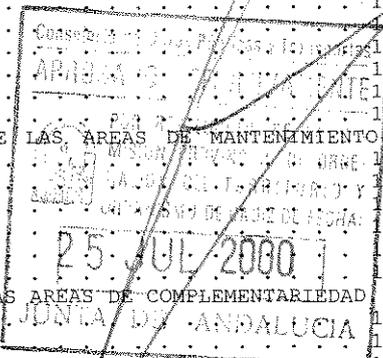
CAPITULO 4. - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION. . . . . 140  
 9.4 - Artículo 1. Definición. . . . . 140  
 9.4 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 140  
 CAPITULO 5 - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. . . . . 140  
 9.5 - Artículo 1. Definición. . . . . 140  
 9.5 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 141  
 CAPITULO 6 - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. . . . . 142  
 9.6 - Artículo 1. Definición. . . . . 142  
 9.6 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 142  
 CAPITULO 7 - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS. . . . . 143  
 9.7 - Artículo 1. Definición. . . . . 143  
 9.7 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 143  
 CAPITULO 8 - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. . . . . 144  
 9.8 - Artículo 1. Definición. . . . . 144  
 9.8 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 145  
 CAPITULO 9 - CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS. . . . . 146  
 9.9 - Artículo 1. Definición. . . . . 146  
 9.9 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 146  
 CAPITULO 10 - CONDICIONES AMBIENTALES . . . . . 148  
 9.10 - Artículo 1. Definición. . . . . 148  
 9.10 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 148  
 CAPITULO 11 - CONDICIONES DE ESTETICA. . . . . 149  
 9.11 - Artículo 1. Definición. . . . . 149  
 9.11 - Artículo 2. Condiciones generales. . . . . 150

**TITULO DECIMO - REGULACIONES Y AREAS DE REGULACION TIPO. . . . . 153**  
 CAPITULO 1 - DEFINICION Y AREAS DE REGULACION TIPO PARA TODA CLASE DE SUELOS. . . . . 153  
 10.1 - Artículo 1. Regulación tipo, definición. . . . . 153  
 10.1 - Artículo 2. Ambito. . . . . 153  
 10.1 - Artículo 3. Aplicación. . . . . 153  
 10.1 - Artículo 4. Tipos de Regulación. . . . . 153  
 10.1 - Artículo 5. Area de regulación tipo. . . . . 153  
 CAPITULO 2 - REGULACION 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE DESARROLLO Y CRECIMIENTO. . . . . 154  
 10.2 - Artículo 1. Definición. . . . . 154  
 10.2 - Artículo 2. Ambito. . . . . 154  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 154  
 10.2 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 154  
 10.2 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 154  
 CAPITULO 3 - REGULACION 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE CONSERVACION Y RECUPERACION. . . . . 155  
 10.3 - Artículo 1. Definición. . . . . 155  
 10.3 - Artículo 2. Ambito. . . . . 155  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 155  
 10.3 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 155  
 10.3 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 155  
 CAPITULO 4 - REGULACION 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE MANTENIMIENTO Y TRANSFORMACION. . . . . 155  
 10.4 - Artículo 1. Definición. . . . . 155  
 10.4 - Artículo 2. Ambito. . . . . 156  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 156  
 10.4 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 156  
 10.4 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 156  
 CAPITULO 5 - REGULACION 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE COMPLEMENTARIEDAD . . . . . 156  
 10.5 - Artículo 1. Definición. . . . . 156  
 10.5 - Artículo 2. Ambito. . . . . 156  
 SECCION 1 OBRAS. . . . . 157  
 10.5 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 157  
 10.5 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 157  
 CAPITULO 6 - REGULACION 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE MANTENIMIENTO. . . . . 157  
 10.6 - Artículo 1. Definición. . . . . 157  
 10.6 - Artículo 2. Ambito. . . . . 157  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 158  
 10.6 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 158  
 10.6 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 158  
 CAPITULO 7 - REGULACION 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE CONGELACION. . . . . 158  
 10.7 - Artículo 1. Definición. . . . . 158  
 10.7 - Artículo 2. Ambito. . . . . 158  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 158  
 10.7 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 159  
 10.7 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 159  
 CAPITULO 8 - REGULACION 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PROTECCION. . . . . 159  
 10.8 - Artículo 1. Definición. . . . . 159  
 10.8 - Artículo 2. Ambito. . . . . 159  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 159  
 10.8 - Artículo 3. Obras admitidas. . . . . 159  
 10.8 - Artículo 4. Obras prohibidas. . . . . 160  
 CAPITULO 9 - REGULACION 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE REGULACION TEMATICA. . . . . 160  
 10.9 - Artículo 1. Definición. . . . . 160  
 10.9 - Artículo 2. Ambito. . . . . 160  
 SECCION 1 - OBRAS. . . . . 160



DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

**EL SECRETARIO,**





**TITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES****CAPITULO 1 - OBJETO Y AMBITO DE APLICACION DEL PLAN GENERAL**

## 1.1 - Artículo 1. Objeto y Ambito.

El Plan General Municipal de San Roque tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio del municipio estableciendo el régimen jurídico correspondiente al suelo que se clasifica y definiendo los elementos básicos de la estructura general del territorio.

Así mismo, el Plan General, al igual que los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, establece los límites y deberes que con arreglo a la clasificación urbanística de los predios, definen el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad

## 1.1 - Artículo 2. Determinaciones.

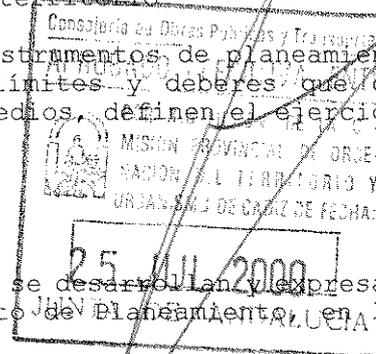
Las determinaciones sustantivas del Plan General se desarrollan y expresan, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, en los siguientes documentos:

- a) Memoria, en la que se recogen las conclusiones de la información urbanística practicada para la elaboración del Plan, el análisis de las distintas alternativas de ordenación posibles y la justificación del modelo elegido finalmente. Junto a la memoria se acompañan los Estudios Complementarios
- b) Planos de Información, cuyo objeto es reflejar a escala adecuada la situación del territorio sobre el que el Plan opera.
- c) Planos de Ordenación, que expresan en forma gráfica las determinaciones adoptadas por el Plan para las distintas clases de suelo.
- d) Normas Urbanísticas, cuya finalidad es la reglamentación del régimen urbanístico del suelo según su clasificación así como el desarrollo ulterior del planeamiento.
- e) Programa de Actuación, documento que recoge las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan con señalamiento de los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, programación específica de la realización de los sistemas generales así como la programación en dos etapas cuatrienales de la ejecución de las determinaciones relativas al suelo urbanizable programado y de los plazos en que deben materializarse las actuaciones de urbanización o de reforma interior en suelo urbano.
- f) Estudio Económico y Financiero comprensivo de la evaluación económica del coste de la ordenación establecida así como de la determinación de las inversiones disponibles para llevarla a cabo, bien sean de carácter público o privado.

**CAPITULO 2 - EFECTOS Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL**

## 1.2 - Artículo 1. Efectos.

La aprobación del Plan General determinará su carácter público de tal forma que cualquier ciudadano podrá en todo momento consultarlo o informarse sobre su contenido y aplicación en el Ayuntamiento de San Roque sin perjuicio de la posibilidad de recabar de aquél informe escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Así mismo, publicada la Aprobación definitiva del Plan General, éste deviene inmediatamente ejecutivo lo que



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

implica la declaración de utilidad pública de las obras y proyectos a realizar y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres.

Los particulares, el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración pública quedan legalmente obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana derivadas de la Ley y del Presente Plan General, una vez éste entre en vigor.

1.2 - Artículo 2. Vigencia.

El Plan General entrará en vigor, una vez publicada su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación cuando proceda de acuerdo con las determinaciones de las presentes Normas.

1.2 - Artículo 3. Revisión.

a). Del Plan General.

Se procederá a verificar la oportunidad de la revisión del Plan General por el Ayuntamiento a los ocho años de su vigencia además de que pueda producirse en cualquier otro momento alguna de las circunstancias siguientes determinantes de la revisión:

a.1. La aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte total o parcialmente al territorio objeto de ordenación del Plan General.

a.2. Cuando concurren circunstancias que, a juicio del Ayuntamiento y demás órganos interesados, modifiquen sustancialmente el modelo territorial que plantea el Plan General, modificando los criterios y las previsiones de la Memoria y el Programa.

a.3. Si se han de tramitar modificaciones concretas que no se puedan enmarcar, por su entidad, en las modificaciones que como tales recogen estas Normas.

b). Del Programa de Actuación.

Será revisado como mínimo cada cuatro años y en cualquier caso en el momento en que las circunstancias obliguen a ello en razón de:

b.1. Cuando la Administración necesite comprometer inversiones no incluidas en el Programa de Actuación o se vea la imposibilidad de ejecutarlo.

b.2. Cuando las circunstancias aconsejen la puesta en funcionamiento de nuevos suelos no incluidos en el Programa.

b.3. Dada la estructuración del Término Municipal en tres Areas coherentes, y sus correspondientes Subareas, se podrá efectuar la revisión del Programa siempre que se agoten los suelos programados en las diferentes Subareas y mediante la puesta en funcionamiento de nuevos suelos no incluidos en el Programa.

El concepto de Areas y Subareas así como los condicionantes para su programación quedan recogidos en las Fichas correspondientes.

c). La revisión se ajustará a las normas de competencia y al procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

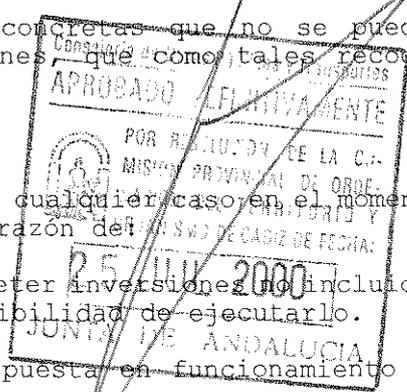
1.2 - Artículo 4. Modificación.

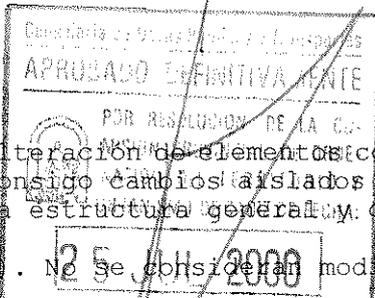
a). Se entiende por modificación toda alteración de las determinaciones del Plan que no constituya revisión según el concepto aquí descrito por



Para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO





alteración de elementos concretos del Plan aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o en la estructura general u orgánica del territorio.

b. No se considerarán modificaciones del Plan:

b.1. Las concreciones reservadas al desarrollo de los diferentes instrumentos de planeamiento.

b.2. Los reajustes de los ámbitos de planeamiento, siempre y cuando se refieran al ajuste dimensional de los mismos, en los límites establecidos en estas Normas, y no se alteren los sistemas estructurantes del territorio, así como se mantengan las proporciones en las determinaciones recogidas para cada área.

b.3. La aprobación de ordenanzas que desarrollen aspectos determinados del Plan.

b.4. Las modificaciones de los catálogos, producidas por aprobación de planeamiento específico o determinaciones supramunicipales, sobre elementos del Término.

b.5. El ajuste de las determinaciones de las áreas de regulación, que el Plan desarrolla, derivadas de la adaptación superficial topográficas y su plasmación en el territorio de acuerdo a las determinaciones de las fichas de planeamiento y su interpretación con la ordenanza de tolerancias.

b.6 El aumento de los índices dotacionales y sesiones en las áreas remitidas a planeamiento, recogidas en las fichas correspondientes, así como el aumento de sus estandares, siempre y cuando el desarrollo orgánico del área así como su conexión con la estructura general y orgánica del territorio.



Este instrumento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

1.2 - Artículo 5. Interpretación.

El Plan General será interpretado de conformidad con el contenido, sus objetivos y criterios teniendo en cuenta que cualquier contradicción no soluble según los criterios citados se inclinará por la más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje y, al interés más general de la colectividad.

Con carácter general, el Plan General se interpretará a la luz de los siguientes documentos:

1. Memoria de PGOU: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan y supletorio para resolver dudas sobre la ordenación contiene el cálculo y justificación concreta del Aprovechamiento medio.

2. Normas Urbanísticas: Constituyen, junto con las Fichas de Características y el Catálogo Arqueológico y de la Edificación, el cuerpo normativo del Plan.

Se distribuyen en dos tomos que contienen las generales, uno, y las del CITN de Sotogrande, el otro.

No obstante, pues, la existencia de las Normas Urbanísticas Generales contenidas en este Tomo, hay casos en que por su circunstancias particulares se atenderán a sus normativas y ordenanzas concretas, sin perjuicio de que las presentes actúen como subsidiarias o complementarias de aquellas (estos casos son: CITN de Sotogrande, como ya se a dicho, Area de las Mesas del Diente y Urbanización Invespania.

La plasmación o desarrollo de las Normas en los instrumentos para desarrollo del propio PGOU se llevarán a cabo siguiendo los criterios expuestos para cada uno de estos en las propias normas, adecuándolos a las particularidades

que corresponda a las circunstancias específicas de cada área, siempre de forma justificada a partir de las determinaciones para tipologías y usos expuestos en estas Normas, Así, en el caso de que la zona esté afectada por parámetros urbanísticos específicos, estos sustituirán a los definidos en las Normas Generales de las tipologías según usos.

3. Fichas Urbanísticas: Como complemento de las Normas Urbanísticas contienen las condiciones particularizadas para cada área considerada en el Plan, a excepción de las áreas correspondientes al CITN de Sotogrande que se incluyen en el segundo Tomo de las Normas Urbanísticas por las especiales circunstancias que atañen a dicho complejo urbanístico y cuya subdivisión se hace bajo los denominados Subsectores.

Sobre los parámetros contenidos en las fichas se aplicarán las tolerancias previstas en los diversos documentos del Plan, debiendo considerar a efectos de la superficie del área la que resulte de su medición real sobre el terreno, atendiendo a los límites que se desprendan de los planos adaptados a hechos físicos y situaciones urbanísticas o prediales claramente identificables antes, pues, que a la cifra que figura en la ficha, excepto en aquellos casos en que tales límites no respondan de forma clara a dichos elementos de hecho, en que primará la de la ficha, sin perjuicio de las consideraciones que se contengan en las fichas sobre tales límites y de lo que en orden a lo expresado en el anterior apartado pueda considerarse en cada caso.

Las denominadas CESIONES GENERALES en las fichas se corresponden con los equipamientos a nivel local, siendo los Sistemas Generales los que aparezcan citados así expresamente.

4. Planos de ordenación: Estructurados en dos Colecciones (a escalas 1/5000 y 1/2000) reflejan la ordenación, zonificación, división de áreas y alineaciones y rasantes (basadas con carácter general en los existentes, excepto en áreas de nuevo desarrollo donde se señalan las categorías del viario a tener en cuenta para disponer su sección de acuerdo a los señalado en las Normas, ajustándose en cada caso a los condicionantes existentes).

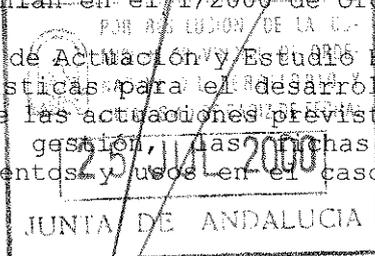
Las ordenaciones que figuran en los planos para la áreas de nueva creación (remitidas PP, PE, ó ED), no obstante, se consideran sólo orientativas, debiéndose cumplir, en todo caso, las condiciones de borde con las tolerancias permitidas y no afectar negativamente a áreas colindantes.

En el 1/5000 aparecen las áreas arqueológicas incluidas en el catálogo y la división de las áreas del SNU, cuyas determinaciones figuran en el texto de las Normas.

5. Planos de Infraestructuras y Gestión: igualmente constan de dos colecciones (a escalas 1/5000 y 1/2000) y en ellas se reflejan los esquemas de las diversas infraestructuras y los sistemas de gestión de aplicación en cada área, así como una cifra indicativa del grado de urbanización que poseen y las áreas a las que se asignan los costos de ejecución de las primeras.

6. Planos del Catálogo de la Edificación: a escala 1/1000 y sobre el parcelario catastral se reflejan las diversas edificaciones incluidas en el catálogo de protección del Patrimonio Edificado que para su mayor detalle no se contienen en el 1/2000 de ordenación.

7. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero: Determina el orden y características para el desarrollo del Plan y la gestión y valoración económica de las actuaciones previstas en él. Contiene conjuntamente con las propias de gestión, las fichas de características urbanísticas de aprovechamientos y usos en el caso de los sistemas generales que ocupan suelo.



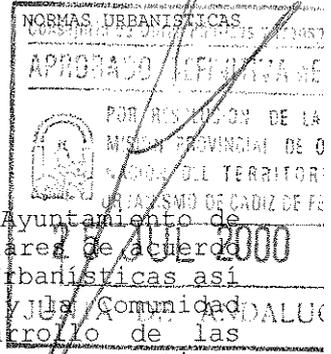
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

CAPITULO 3 - DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

1.3 - Artículo 1. Concepto.

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de San Roque sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo a lo establecido por las Leyes y por las presentes Normas Urbanísticas así como de las competencias que la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Andalucía tengan atribuidas para el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos dentro de sus respectivas esferas de actuación.



1.3 - Artículo 2. Orden de prioridades.

La ejecución del Plan General se llevará a cabo de acuerdo con los criterios de prioridad y plazos contenidos en el Programa de Actuación.

1.3 - Artículo 3. Instrumentos de ordenación.

El desarrollo del Plan General, según la clase de suelo sobre la que se actúe, se efectuará a través de Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística y Planes Especiales.

1.3 - Artículo 4. Plan Parcial.

a). El Plan Parcial tiene por objeto:

a.1. En el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.

a.2. En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el Plan Parcial es el instrumento de desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

a.3. Como complemento o adaptación de sus determinaciones en lo referente a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes, los Planes Parciales podrán remitir a la figura del Estudio de Detalle.

b). Los Planes Parciales contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento respecto de los factores unitarios de suelo urbanizable correspondientes al ámbito territorial del instrumento que desarrollen, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

c). Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, conforme a los artículos 57 a 63 del Reglamento de planeamiento, en los siguientes documentos:

c.1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

c.2. Planos de información.

c.3. Planos de Proyecto.

c.4. Ordenanzas Regulatoras.

c.5. Plan de Etapas.

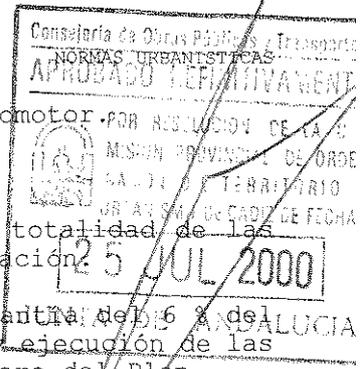
c.6. Estudio Económico Financiero.

Todo ello sin perjuicio de que, tratándose de Planos Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, además de éstas determinaciones genéricas y de las exigidas por la legislación urbanística, aquéllos deberán señalar:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



- c.7. Nombre, apellidos o razón social o domicilio del promotor.
- c.8. Relación de las fincas incluidas en la actuación.
- c.9. Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de aplicación.
- c.10. Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 6 % del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico financiero del Plan.
- c.11. Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con las obras de urbanización y de implantación de los servicios.
- c.12. Fijación de los plazos de:
  - c.12.1. Presentación del proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación o, del proyecto de compensación si se tratara de un solo propietario. El plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - c.12.2. Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la constitución de la Junta de Compensación.
  - c.12.3. De solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, contando desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. La recepción provisional por la administración se producirá a los tres meses desde la fecha de solicitud.
  - c.12.4. Recepción definitiva de las obras de urbanización, en el plazo de los dos años siguientes.
  - c.12.5. Iniciación de la edificación, a contar desde la recepción provisional. Paralizado un expediente por causas imputables al promotor, la Administración le advertirá que si transcurridos tres meses no se atendiera al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

1.3 - Artículo 5. Programas de Actuación Urbanística.

- a). El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento de ordenación y urbanización del suelo clasificado como urbanizable no programado y respecto de actuaciones urbanísticas no previstas en el modelo territorial prefigurado por el Plan General, por lo que su finalidad es la de ordenar dichas actuaciones a través de determinaciones de análogo nivel a las de dicho Plan General.
- b). Constituye el objeto del Programa de Actuación Urbanística la realización de unidades urbanísticas integradas debidamente insertas en el modelo territorial establecido por el Plan General, entendiéndose por tales actuaciones aquéllas que resuelvan en sí mismas la dotación de servicios y equipamientos necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en ella se ubiquen. Las distintas unidades urbanísticas integradas aparecen delimitadas en el Plano de Clasificación, Calificación y Regulación de los Usos del suelo (CCRU).
- c). Las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanísticas serán las exigidas por los artículos 16 de la Ley del Suelo y 72 del Reglamento de Planeamiento así como las específicas que para el suelo urbanizable no programado impongan el Plan General. Estas determinaciones serán completadas para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales mediante los cuales, y tras la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, los sectores por éstos comprendidos adquirirán la condición de suelo urbanizable programado.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO**

d). Las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística se comprenderán en los documentos referidos en el artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Transportes.

### 1.3 - Artículo 6. Planes Especiales.

a). El Plan Especial es el instrumento de desarrollo del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con relación tan sólo a uno o varios aspectos o elementos relevantes del territorio.

b). Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

b.1. Desarrollo de los sistemas generales.

b.2. Conservación y valoración o protección de valores, intereses o características tales como: protección del paisaje; de las vías de comunicación; de mejora del medio urbano y de protección del medio rural, etc.

b.3. Reforma interior en el suelo urbano, bien a través de actuaciones aisladas, bien mediante operaciones integradas, así como saneamiento en el suelo urbano a través de actuaciones aisladas que no alteren sustancialmente la estructura de la ordenación anterior.

b.4. Cualquier otro que suponga actuaciones en suelo urbano, con el fin de completar o activar actuaciones sectoriales.

c). Las determinaciones y documentación de los Planes Especiales serán las señaladas en el artículo 17 y 55 de la Ley del Suelo y 76 y 55 del Reglamento de Planeamiento.

### 1.3 - Artículo 7. Catálogos complementarios.

Como documento complementario de las determinaciones de Planes Parciales o de los Planes especiales respecto de aquellos monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que hayan de ser objeto de una especial protección podrán redactarse Catálogos en los que aquellos se relacionen y que se aprobarán simultáneamente con los citados instrumentos de planeamiento.

### 1.3 - Artículo 8. Estudios de Detalle.

a). Los Estudios de Detalle son figuras complementarias del planeamiento cuya finalidad es establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan General, en los Planes Especiales de Reforma Interior, o planes Parciales, reordenar los volúmenes determinados en éstos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa.

b). El Estudio de Detalle no puede corregir ni modificar el planeamiento que complementan así como tampoco podrán originar aumento de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, incrementar densidades o alterar los usos preestablecidos.

### 1.3 - Artículo 9. Proyectos de Urbanización.

a). Con el fin de llevar a la práctica de una manera integral las determinaciones del Plan General o de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales, en suelo urbanizable, será obligatoria la redacción de proyectos de obras de urbanización que se denominan Proyectos de Urbanización y que en ningún momento podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

b). Conforme al objeto y función de los Proyectos de Urbanización éstos incluyen:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

- b.1. Red de distribución de energía eléctrica.
- b.2. Red de distribución de riego y de hidratantes contra incendios.
- b.3. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- b.4. Red de alumbrado público.
- b.5. Pavimentación del viario.
- b.6. Red de distribución de agua.
- b.7. Jardinería en el sistema de espacios libres.
- b.8. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b.9. Canalizaciones de telecomunicación.
- b.10. Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, para lo cual deberá acreditarse que los mencionados servicios generales tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los del polígono o unidad de actuación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S./A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

RECIBIDO DEFINITIVAMENTE

POR RESOLUCION DE LA C. MUNICIPAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANISMO DE FECHA 25 JUL 2000

SEVILLA

- b.11. Señalizaciones y marcas.
- c). La documentación correspondiente a los Proyectos de Urbanización es la señalada en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.
- d). La redacción de los proyectos de urbanización corresponde de oficio, a la Administración actuante del Plan de que se trate salvo que éste deba ejecutarse por el sistema de Compensación en cuyo caso correrá a cargo de la Junta de Compensación o propietario único. De la misma forma, cuando se trate de la ejecución de Programas de Actuación Urbanística adjudicada por concurso, la formulación del proyecto de urbanización corresponderá al adjudicatario.

e). La tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización se regulará según lo dispuesto en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de Octubre.

f). Como garantía exigible para la iniciación de la actividad urbanizadora en el sector, polígono o unidad de actuación se establece la del 6% del coste de las obras, según presupuesto del proyecto y se constituirá transcurridos tres meses desde la notificación de la aprobación definitiva. En caso contrario caducarán los efectos del acto de aprobación definitiva.

Las garantías serán devueltas una vez formalizadas las sesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración y en el momento de la recepción definitiva de la urbanización o en su caso formalización de las Entidades de conservación.

1.3 - Artículo 10. Proyectos de Edificación.

- a). Los proyectos de edificación comprenden las obras que con ésta finalidad se describen en el punto 4.1, artículo 2 del Título Cuarto de estas Normas.
- b). Los proyectos de obras de edificación comprenderán:
  - b.1. Memoria descriptiva y justificativa.
  - b.2. Planos.
  - b.3. Presupuesto actualizado a la fecha de tramitación del expediente.

Y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas.

c). Para las obras de edificación que conforme a estas Normas puedan considerarse como obra mayor, el proyecto se acompañará de una hoja de características según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista y en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, de la legalidad urbanística y del uso al que se la destina, por revelación al planeamiento vigente de aplicación.

### 1.3 - Artículo 11. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas

a). Comprende las obras civiles singulares y actuaciones provisionales que no se incluyen entre los supuestos de los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan. A título enunciativo se enumeran:

a.1. Obras civiles singulares: Puentes, pasarelas, monumentos, muros, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o edificación.

a.2. Actuaciones estables: Tala de árboles; movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la construcción de piscinas y la apertura de pozos; nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes; soportes publicitarios exteriores; vertederos de residuos o escombros; etc. y, en general, cualquier actuación cuya instalación sea de carácter permanente.

a.3. Actuaciones provisionales: Vallados de obras y solares; aperturas de zanjas y calas; ocupación de terrenos por feriales y, en general, cualquier actividad que se acometa o establezca por tiempo limitado o en precario.

b). Estos proyectos contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificatoria, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto, además de las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de la que se trate.

### 1.3 - Artículo 12. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

a). Son aquéllos documentos técnicos cuya finalidad es definir los elementos mecánicos, maquinaria o instalaciones que deban existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada y que se pueden referir tanto a instalación de actividades como a mejora de las instalaciones.

b). Estos proyectos contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto además de las específicas requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas. Y, en su caso, las contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas Nocivas y Peligrosas en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

### 1.3 - Artículo 13. Polígonos o unidades de Actuación.

a). La actividad de ejecución de la ordenación urbanística determinada por el planeamiento requiere, conforme a las exigencias derivadas de la legislación urbanística, y con la finalidad de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, la previa delimitación del polígono o unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

b). La delimitación de los polígonos y unidades de actuación se regulará según el procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley del Suelo y, para el supuesto de que tal delimitación no estuviese contenida en el Plan, se estará a lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

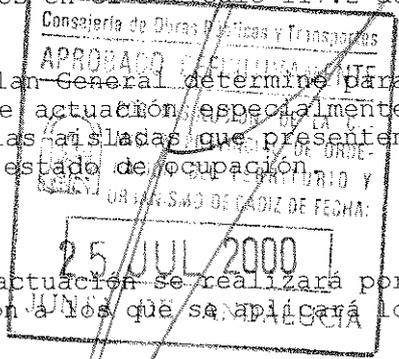


Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Todo ello sin perjuicio de que la delimitación de polígonos exigirá el cumplimiento previo de los requisitos determinados en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

c). En cualquier caso, y respecto de lo que el Plan General determine para el suelo urbano, podrán delimitarse unidades de actuación, especialmente discontinuas y referidas a un conjunto de parcelas aisladas que presenten características homogéneas en lo referente a su estado de ocupación.



1.3 - Artículo 14. Sistemas de actuación.

a). La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará por cualquiera de los siguientes sistemas de actuación a los que se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos:

a.1. Sistema de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del RGU, realizar a su costa la urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.

a.2. Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, salvo que sea innecesaria por resultar de aplicación lo dispuesto en el artículo 73 del RGU.

a.3. Sistema de expropiación, que se podrá aplicar por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos. Además la expropiación forzosa por razones de urbanismo podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

b). La elección del sistema de actuación corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones derivadas del Plan y de las circunstancias concurrentes, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

c). Si el Plan no precisase el sistema de actuación, este se determinará junto con la delimitación de polígono o unidad de actuación o, en su defecto, en el momento en que proceda la aplicación del artículo 38 del RGU.



1.3 - Artículo 15. Reparcelaciones.

a). Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan y en la finalidad de distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo al Plan.

b). La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan o delimitado por el procedimiento señalado en el artículo 38 RGU y se determinará cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación.

c). La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio, de oficio o a instancia de alguno de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

d). En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede

Para interponer este escrito de demanda ha sido aprobado por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

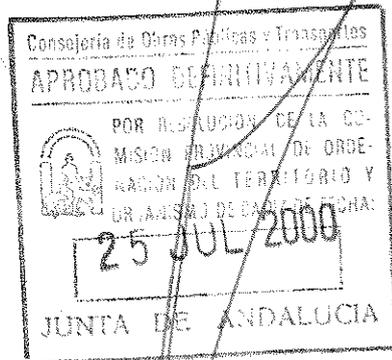
EL SECRETARIO,

asegurado el cumplimiento del Plan y no se repercutan perjuicios a terceros propietarios.

e). En lo referente al procedimiento y tramitación de las reparcelaciones resulta de aplicación lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

f). Cuando por las circunstancias de la edificación en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma, superior a un 50% de la superficie afectada, procederá indemnización sustitutoria con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 Ley del Suelo y con las determinaciones del artículo 116.RGU.

g). Siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de formalización de fincas regulado en los artículos 117 y siguientes del RGU.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

## TITULO SEGUNDO - CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

### CAPITULO 1 - CLASIFICACION DEL SUELO

#### 2.1 - Artículo 1. División.

El territorio municipal de San Roque, en cuanto determinación del Plan General, queda dividido en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y según las superficies descritas en los planos de clasificación, calificación, regulación y usos del suelo (CCRU) que se asignan a cada uno de los tipos y categorías del suelo adoptado, así como en los listados incluidos en el anexo-1 de la memoria general.

La clasificación del suelo queda recogida en la clave que para cada área se especifica, así como en los planos correspondientes y de acuerdo a la siguiente lista:

Suelo urbano.

Suelo urbanizable-programado 1er. Cuatrienio.  
-programado 2º Cuatrienio.

Suelo urbanizable-no programado.

Suelo no urbanizable - común.  
- protección general  
- protección especial  
- protección restringida  
- protección por catalogación  
- Especialmente protegidos.

Sistema general

#### 2.1 - Artículo 2. Suelo urbano.

Constituyen suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase y delimita en los Planos de Ordenación, por resultar que:

a). Cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica siempre que tengan estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, de acuerdo con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

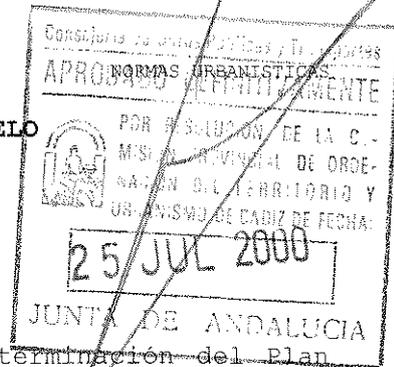
b). Aún careciendo de algunos de los servicios anteriores tengan su ordenación sólida por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan General propone para ellos. Dicha evaluación se ha realizado referida a cada núcleo de población, como entidad individual.

c). Así mismo, y de conformidad con el artículo 78 b de la Ley del Suelo, se clasificarán como suelo urbano los terrenos que en ejecución del Plan General, mediante Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales, lleguen a disponer de los elementos de urbanización arriba mencionados.

#### 2.1 - Artículo 3. Suelo urbanizable.

Constituyen suelo urbanizable:

a). Los terrenos que el Plan General declara en principio aptos para ser urbanizados por encontrarse entre las previsiones que para nuevos desarrollos urbanos aquél determina.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

b). Los terrenos que van a ser urbanizados conforme al propio programa del Plan, se denominan suelos urbanizables programados.

c). Los terrenos que, aún declarados por el Plan General como aptos para ser urbanizados, requieran de la previa aprobación de un Programa de Actuación Urbanística para que puedan ser objeto de urbanización.

Los suelos urbanizables aparecen delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.1 - Artículo 4. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que no respondan a ninguna de las otras categorías de suelo clasificadas por el Plan General por resultar preservadas del proceso de desarrollo urbano y sobre las que, en su caso, se establecen medidas de protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, paisajístico, histórico-cultural y otros semejantes o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Los suelos no urbanizables aparecen delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.

CAPITULO 2 - CALIFICACION DEL SUELO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

2.2 - Artículo 1. Definición.

a). Por la calificación, el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle configuran el régimen urbanístico del suelo dentro de cada categoría o clase del mismo, mediante la distribución o fijación territorial de los usos por zonas y la especificación de éstos y gradación de su respectiva intensidad.

b). Los usos dominantes de los espacios edificables, sin perjuicio de los que con carácter pormenorizado y para suelo urbano y urbanizable se especifican en estas normas, son para todas las clases de suelo, los siguientes:

- b.1. Rp- Uso Residencial permanente.
- b.2. Rt- Uso Residencial turístico.
- b.3. Te- Uso Terciario.
- b.4. In- Uso Industrial.
- b.5. Do- Uso Dotacional.

Los usos dominantes quedan reflejados en la correspondiente clave del area, en los planos correspondientes, así como en las fichas correspondientes.

c). Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- c.1. Dotación para el transporte y las comunicaciones
- c.2. Dotación de parques y jardines públicos.
- c.3. Dotación de servicios de infraestructuras.
- c.4. Dotación para el ocio y el esparcimiento.

SECCION 1 - USO RESIDENCIAL

2.2 - Artículo 2. Uso Residencial. Tipos genéricos.

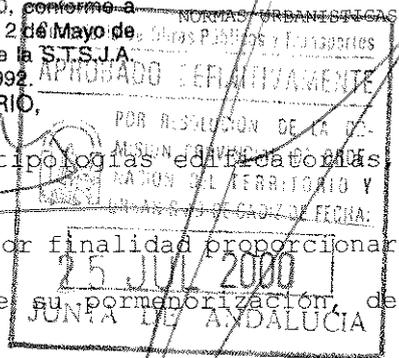
Se definen dos tipos genéricos de uso residencial:

- a. Permanente.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.



b. Turístico.

2.2 - Artículo 3. Uso Residencial permanente y tipologías edificatorias en su definición.

El uso Residencial permanente es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

El uso residencial es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en los siguientes tipos edificatorios:

TIPO R1- Vivienda Unifamiliar aislada. Situada en parcela independiente y edificio único y programa de una vivienda en donde las fachadas no están en contacto con las propiedades colindantes.

TIPO R2- Vivienda unifamiliar adosada y pareada. Situada en parcela independiente, edificio único y programa de una vivienda, caracterizada, la primera, por ser una construcción entre medianeras y, la segunda, por ser construcciones medianeras en un único lindero común y edificaciones aisladas con las restantes.

TIPO R3- Vivienda en ámbito de edificación tradicional. Viviendas en edificios único o comunitario apoyada en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados.

TIPO R4- Vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

TIPO R5- Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1.

TIPO R6- Vivienda suburbana. Vivienda al servicio del medio rural cuya tipología responde a las características propias del tipo de explotación agrícola.

2.2 - Artículo 4. Uso residencial turístico y tipologías edificatorias, definición.

El uso residencial turístico es aquel que tiene como finalidad proporcionar alojamiento de temporada a las personas. Se divide en:

a). Residencial turístico, en las que las unidades habitacionales coinciden con las tipologías definidas para la vivienda permanente, siendo su régimen el de vivienda de uso no permanente.

b). Residencias comunitarias, cuando la formulación de la unidad edificatoria no configura alojamientos en régimen familiar.

2.2 - Artículo 5. Condiciones generales de la vivienda.

Para que una división espacial tenga consideración de vivienda deberá cumplir los siguientes requisitos generales:

a). Vivienda exterior. Todas las viviendas de nueva creación deberán ser exteriores entendiéndose por tal:

a.1. Todas las habitaciones vivideras tendrán huecos que abran a espacios abiertos o a patios de dimensiones mínimas establecidas en estas normas y siempre que por lo menos uno de los huecos dé a espacio o vía pública con una dimensión mínima regulada en las presentes Normas.

a.2. Ninguna vivienda de nueva creación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

b). Programa tipo. Definido como programa medio de la unidad habitacional tipo, a efectos de establecer la capacidad edificatoria de las áreas de planeamiento de nueva creación, así como a los efectos de las áreas de planeamiento en que se fija como tope máximo de reposición y arreglo, el de la vivienda se define como unidad habitacional, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo completo, un dormitorio principal, dos dormitorios secundarios y un armario ropero.

c). Dimensión de los locales de vivienda. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

c.1. Estancia. Tendrá una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir en ella un círculo de 3 metros de diámetro y siendo uno de sus lados de 2,70 metros como mínimo.

c.2. Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup>, cumpliendo las condiciones anteriores.

c.3. Estancia-comedor-cocina. Tendrá una superficie útil mínima de 20 m<sup>2</sup>, cumpliendo las condiciones anteriores, pudiéndose disponer la cocina interior sin ventilación directa en cuyo caso se dispondrán elementos supletorios de ventilación forzada.

c.4. Cocina. Tendrá una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>, siendo su dimensión menor de como mínimo 1,6 metros y ventilación directa.

c.5. Cocina-comedor. Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>, cumpliendo las demás condiciones del punto anterior, siendo su dimensión mínima de 2,00 metros.

c.6. Dormitorio principal. Tendrá una superficie mínima de al menos 10 m<sup>2</sup>, siendo su dimensión menor de como mínimo 2,40 metros.

c.7. Dormitorio doble. Tendrá una superficie mínima de al menos 8 m<sup>2</sup>, siendo su dimensión menor de como mínimo 2,20 metros.

c.8. Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie mínima de al menos 6 m<sup>2</sup>, siendo su dimensión menor de como mínimo 2,00 metros.

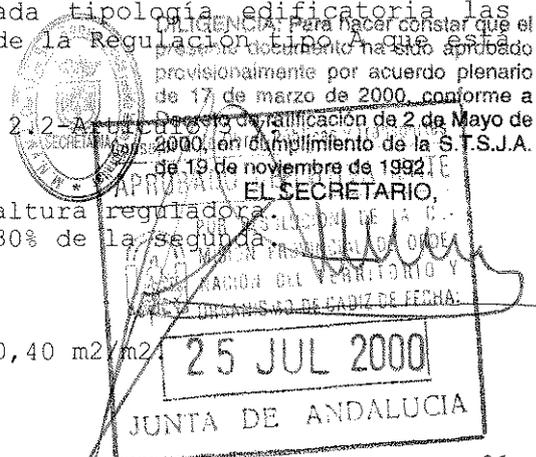
c.9. Cuarto de aseo. Tendrá una superficie útil mínima no inferior a 3 m<sup>2</sup>, disponiendo al menos de lavabo, una y un inodoro. El acceso al aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio, pudiendo tener acceso desde uno de los dormitorios siempre que se disponga de otro aseo en la unidad de vivienda con las determinaciones antes señaladas.

2.2 - Artículo 6. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso residencial.

Con carácter general se regula para cada tipología edificatoria las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación Tipo A que está sometida el área afectada.

TIPO R1- Unifamiliar aislada. Definida en 2.12-Artículo 6º de la Ley de Urbanismo de Andalucía de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

- Parcela media 1.000 m<sup>2</sup>.
- Proporcionalidad máxima linderos 1/4.
- Altura media 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3ª planta del 30% de la segunda.
- Ocupación media 25%.
- Separación a linderos 6 m. a viario.  
3 m. a lindero.
- Edificabilidad media sobre parcela neta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

**Agrupaciones:**

Se admite la agrupación de parcelas en conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela común con las siguientes condiciones:

- a) Unidad mínima de 20.000 m<sup>2</sup> de superficie.
- b) El número máximo de viviendas será el mismo que resultaría de la aplicación de la parcelación y densidad de la que procede (se aplicará el resultante de la parcelación antes que el de la densidad si aquella se establecía como vinculante).
- c) La nueva parcelación resultante habrá de contar al menos el 60% de su superficie en régimen mancomunado, pudiéndose asociar el resto a las viviendas individualmente.

TIPO R2- Unifamiliar adosada y pareada. Definida en 2.2 - Artículo 3 y:

- Parcela media 300 m<sup>2</sup> pareada.  
100 m<sup>2</sup> adosada.
- Proporcionalidad máxima linderos 1/3 en pareadas.  
1/4 en adosadas.
- Altura media 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 30% de la segunda.
- Ocupacion media 50% pareada.  
75% adosada.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4  
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Edificabilidad media sobre parcela neta:  
0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en pareadas.  
1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en adosadas.
- Dimensión mínima de los patios privados 5 m de lado.
- Superficie mínima de patios privados 25 m<sup>2</sup>.
- Inscribible en un círculo de 30 m. en pareada Y 50 en adosadas.
- Tolerancia planimétrica + - 10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 20 m. en pareadas;  
40 m. en adosadas.

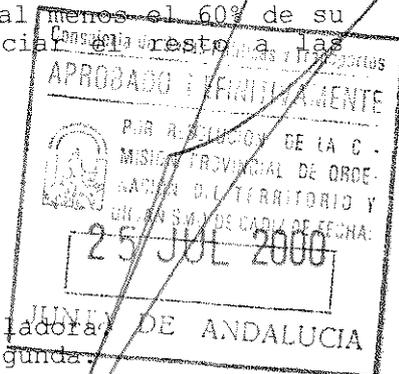
-Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

**Agrupaciones:**

Se entiende de aplicación las mismas condiciones establecidas para Agrupaciones en el tipo R1

TIPO R3- Edificación en núcleos. Definida en 2.2-Artículo 3 y :  
Previéndose una variante en "Pueblo Mediterráneo".

- Parcela media 100 m<sup>2</sup>.
- Altura media 2 plantas 0 7,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la segunda.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 30 m.
- Separación de las agrupaciones (según círculo regulador:R=25 m).
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3



El Secretario, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

- Sin huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/4$  siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupacion media 75%.

Agrupación máxima en área:

- Sub-área 10% del área:
- Densidad agrupación 50 viv/ha.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-área 1.000 metros.

A todas las areas de tipo turístico y en las sub-áreas en donde se permita la concentración volumétrica y dentro de los términos generales del tipo de agrupación le podrá ser de aplicación la variante a este tipo R3.

Los sótanos y semisotanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO R4- Edificación en manzana cerrada. Definida en 2.2-Artículo 3 y:

- Parcela media 500 m2.
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica  $\pm 10\%$  de las dimensiones.
- Longitud máxima de fachada recta 50 m.
- Separación de las agrupaciones
- Con huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/3$
- Sin huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/4$  siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupacion media 50%.
- Profundidad máxima de la edificación 15 m.

Agrupación máxima en área:

- Sub-área 10% del área
- Densidad agrupación 50 viv/ha.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-áreas 1.000 metros.

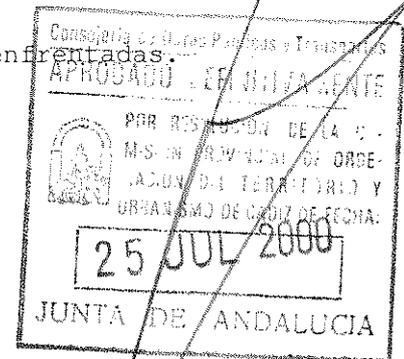
- Regulacion de las dimensiones del patio, según normas.

TIPO R5- Edificación en bloque aislado. Definida en 2.2-Artículo 3 y:

- Parcela media 1.000 m2.
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica  $\pm 10\%$  del diámetro definido en el Anexo.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
- Con huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/3$
- Sin huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/4$  siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación máxima 12 m.
- Ocupacion media 60%.
- Longitud máxima de fachada recta 60 m.

Agrupación máxima en área:

- Sub-área 10% del área
- Densidad agrupación 50 viv/ha.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-áreas 1.000 metros.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

TIPO R6- Edificacion suburbana. Definida en 2.2-Articulo 3 y con las determinaciones propias de la vivienda en SNU.

SECCION 2 - USO TERCIARIO.

2.2 - Articulo 7. Uso terciario, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes.

El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros.

El uso terciario es susceptible, a efectos del presente Plan de ser asociado a:

a). Tipo edificatorio.

- TIPO T1 -edificacion en poligonos.
- TIPO T2 -edificacion en núcleos.
- TIPO T3 -edificacion aislada.
- TIPO T4 -edificacion tematica.

b). Uso dominante.

- 1 -hotelero.
- 2 -comercial.
- 3 -oficinas.
- 4 -salas de reunión.
- 5 -salas de espectáculos.
- 6 -ocio recreativo.
- 7 -tematica.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

2.2 - Articulo 8. Uso terciario y tipologías edificatorias, definición.

El uso terciario es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en los siguientes tipos edificatorios:

TIPO T1- Edificacion en poligonos. Situada en parcela independiente y edificio compartido en unidades mínimas de actividades independientes, caracterizada por ser una agrupación de locales entre medianeras y configuración única de la unidad.

TIPO T2- Edificacion en núcleos. Edificacion compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificacion de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del area.

TIPO T3- Edificacion aislada. Edificacion en edificio único con tipología de edificacion aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante. Tipología en que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificacion en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en estas normas.

TIPO T4- Edificacion tematica. Edificacion en edificio único en el que por ser susceptibles de desarrollar usos que por su naturaleza no se define el tipo edificatorio no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, permitiéndose simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante.

2.2 - Articulo 9. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario.

Con carácter general se regula para cada tipología edificatoria las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación tipo a que este sometida el área afectada.

TIPO T1- Edificación polígonos. Definida en 2.2-Artículo 8 y:

- Parcela media 2.500 m<sup>2</sup>.
- Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% de las dimensiones.
- Longitud máxima de fachada recta 50 m.
- División mínima de las unidades que la integran 200 m<sup>2</sup> en planta.
- Separación a linderos 5 m.
- Ocupación media 70%.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Definida en 2.2-Artículo 8

a) En edificio independiente:

- Parcela media 100 m<sup>2</sup>.
- Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la segunda.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica + - 10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 30 m.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador R=25 m.
- Con huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/3$
- Sin huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/4$   
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupación media 75%.
- Profundidad máxima de la edificación: 20 m.
- Agrupación máxima en área:  
sub-área 10% del área.  
superficie máxima sub-área 10 Ha.  
separación entre sub-áreas 1.000 metros.

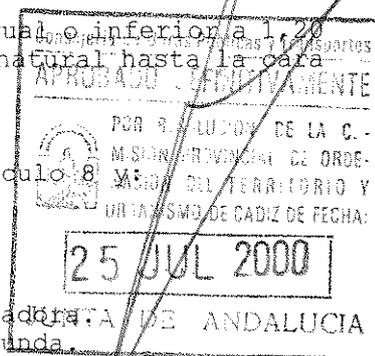
Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

b) Agrupado en edificio no exclusivo:

De acuerdo a la tolerancia de uso y situado en planta semisotano, planta baja y primera, permitiéndose el uso hotelero y de oficinas en todas las plantas siempre y cuando la superficie de la actividad no supere los 300 m<sup>2</sup>, siendo preceptivo en estos casos la autorización expresa de los vecinos de la unidad edificatoria, siempre y cuando las partes comunes se vayan a ver afectadas por dicho uso.

TIPO T3- Edificación aislada. Definida en 2.2-Artículo 8 y:

- Parcela media 1.000 m<sup>2</sup>.
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +- 10% del diámetro definido en el Anexo.
- Longitud máxima de fachada recta 60 m.
- Separación de las agrupaciones
- Con huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/3$
- Sin huecos de habitación vividera  $(L1 + L2)/4$   
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación máxima 15 m.



Se certifica para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

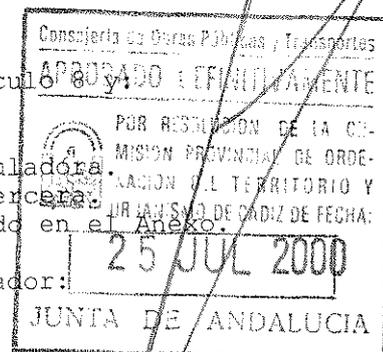
EL SECRETARIO,

-Ocupacion media 60%.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 no computan como volumen, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO T4- Edificación temática. Definida en 2.2-Artículo 10.

- Parcela media no se fija.
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +- 10% del diámetro definido en el Anexo.
- Longitud máxima de fachada recta 60 m.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4  
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas
- Profundidad de la edificación no se fija.
- Ocupacion media 60%.



Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 no computan como volumen, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

2.2 - Artículo 10. Condiciones generales de los usos terciarios.

El uso terciario es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en las siguientes categorías:

1 -Hotelero.

Servicio público destinado a los servicios de Restaurante, Café o al alojamiento temporal de las personas.

Condiciones del uso de hostelería.

Dimensiones-

1. ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas en la vivienda familiar y dispondrá de almacenamiento con una superficie útil de 0,60 m<sup>2</sup>.
2. Cuando se incluya en la pieza cocina se sujetara a las condiciones establecidas para los apartamentos.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos establecidos para la vivienda.

Ascensores-

Se dispondrán ascensores interiores cuando el desnivel dentro de la actividad supere los 8 m., en cantidad suficiente al dimensionamiento previsto de las piezas a servir.

Aseos-

Se dispondrá en todos los locales de utilización del publico de un aseo para cada sexo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de 200 m<sup>2</sup> o fracción.

Aparcamiento-

Se dispondrá de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o cada 3 habitaciones si resultase numero mayor. Se exceptúa en los casos de



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

2 -Comercial.

1. Locales de servicio al público destinados a la compraventa al pormenor o permuta de mercancías, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a). Local comercial, cuya actividad se desarrolla en un establecimiento independiente. (Dimensión igual o menor de 750 m2 útiles).

b). Agrupación comercial o integración de varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes y en un mismo espacio.

c). Grandes superficies comerciales, en los que la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola línea comercial. (Dimensión mayor de 750 m2).

3. Condiciones del uso comercial.

Dimensiones-

En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 m<sup>2</sup> ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de vivienda unifamiliar o vivienda indisolublemente unida a la actividad.

Circulación interior-

1. En los locales del tipo a) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m., los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

2. En los locales del tipo b) y c) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m. los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

Escaleras-

El numero de escaleras será de 1 cada 500 m2 de local o fracciones de 250 m2, situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto mas alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores-

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m2 o fracción.

Altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

Aseos-

1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m2 de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de 200 m2 o fracción.

OBISPO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



APROBADO EFECTIVAMENTE

POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORGANIZACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANARIAS

25 JUL 2000

UNRA DE ANDAUEUA

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los locales de la categoría b) podrán agruparse en unidades independientes manteniendo en cualquier caso las proporciones establecidas.

Aparcamientos-

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m2 de local en categoría a) y b) y una cada 50 m2 en categoría c). Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

Ordenación de carga y descarga-

Cuando la superficie de venta alcance los 750 m2, se dispondrá de una dársena de 3,40 m. de altura mínima libre y dimensiones de 7 m. de longitud por 4 m. por cada 500 m2 de local.

Pasajes comerciales-

Podrán disponerse agrupaciones comerciales en pasaje con un ancho mínimo del mismo de 4 m. y acceso en ambos lados.

Dotación mínima de almacenaje-

Los locales dispondrán como mínimo de una superficie de almacenamiento de al menos el 10% del local o 3 m2. En los locales de la categoría b) podrán centralizarse dicho almacenamiento en unidad independiente ya sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

3 -Oficinas.

1. Comprende las actividades públicas o privadas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a). Servicios de la Administración, prestados por el Estado en todos sus niveles.

b). Oficinas privadas en las que los servicios son prestados por una entidad privada.

c). Despachos profesionales domésticos, en los que el servicio se presta por el titular en su propia vivienda utilizando algunas de sus piezas.

3. Condiciones del uso de oficinas.

Accesos interiores-

Todos los accesos interiores de utilización por el público tendrán una anchura de 1,30 m. y la dimensión mínima de las hojas de las puertas será de 0,82 m.

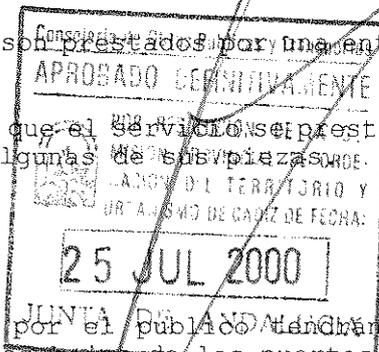
Escaleras-

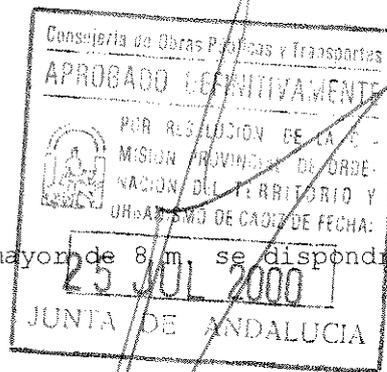
El numero de escaleras será de 1 cada 500 m2 de local o fracciones de 250 m2, situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.



El presente texto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO





NORMAS URBANISTICAS

#### Ascensores-

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

#### Altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

#### Aseos-

1. Los locales de oficinas dispondrán de un aseo para cada sexo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de 200 m<sup>2</sup> o fracción.
2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los edificios donde se sitúen varias firmas podrán agruparse en unidades independientes manteniendo en cualquier caso las proporciones establecidas.

#### Aparcamientos-

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de oficina cuando no haya de ser utilizada por el publico y una cada 50 m<sup>2</sup> cuando demande afluencia de publico. Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

Condiciones de los despachos profesionales domésticos y oficinas integradas en edificios de vivienda-

Cumplirán las determinaciones de la vivienda a que estén anexos así como si se desarrolle en una unidad de vivienda hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### 4 y 5- Salas de reunión y de espectáculo.

1. El servicio se destina a actividades ligadas a la vida de relación acompañadas, en ocasiones, de espectáculos.
2. Con carácter enunciativo se relacionan los siguientes servicios: salas de fiesta y baile; clubs nocturnos; discotecas; cafés-concierto, etc.
3. Condiciones del uso de salas de reunión y de espectáculos: Cumplirán las condiciones del uso comercial así como los que se establezcan en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. De igual manera se estará a lo que sobre el sistema general de equipamiento comunitario de carácter cultural dispongan estas Normas en su Título Tercero.

#### 6 -Ocio recreativo.

1. Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades, con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.

2. Condiciones del uso de ocio recreativo. Se estará a lo que se especifique en el Título Tercero.



CONFIRMACIÓN: Para que para este uso presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

## SECCION 3 - USO INDUSTRIAL.

## 2.2 - Artículo 11. Uso industrial, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes.

El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las categorías establecidas en el presente Plan General.

El uso industrial es susceptible, a efectos del presente Plan de ser asociado a:

## a). Tipo edificatorio.

- TIPO I1 -edificación en polígonos.
- TIPO I2 -edificación en núcleos.
- TIPO I3 -edificación aislada.
- TIPO I4 -edificación temática.

## b). Uso dominante o categorías de la actividad.

- 1 -categoría 1.
- 2 -categoría 2.
- 3 -categoría 3.
- 4 -categoría 4.
- 5 -categoría 5.
- 6 -categoría 6.
- 7 -categoría 7.

Ambas condiciones parametricas así como la asociación de tipologías y usos compatibles se encuentran desarrolladas en las fichas correspondientes del Area.

## 2.2 - Artículo 12. Uso industrial y tipologías edificatorias, definición.

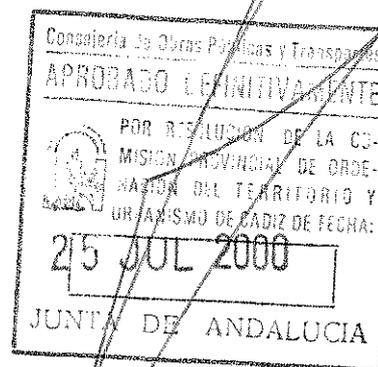
El uso industrial es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en los siguientes tipos edificatorios:

TIPO I1- Edificación en polígonos. Situada en parcela independiente y edificio compartido en unidades mínimas de actividades independientes, caracterizada por ser una agrupación de locales entre medianeras y configuración única de la unidad.

TIPO I2- Edificación en núcleos. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del area.

TIPO I3- Edificación aislada. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante. Tipología en que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en estas normas.

TIPO I4- Edificación temática. Edificación en edificio único en el que por ser susceptibles de desarrollar usos que por su naturaleza no se define el tipo edificatorio no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, permitiéndose simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante.



El S.T.S.J.A. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO.

## 2.2 - Artículo 13. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso industrial.

Con carácter general se regula para cada tipología edificatoria las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación tipo a que este sometida el area afectada.

TIPO I1- Edificación polígonos. Definida en 2.2-Artículo 11 y:

- Parcela media 2.500 m<sup>2</sup>.
- Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 20% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% de las dimensiones.
- Longitud máxima de fachada recta 50 m.
- División mínima de las unidades que la integran 200 m<sup>2</sup> en planta
- Separación a linderos 5 m.
- Ocupación media 70%.

Los sótanos y semisotanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO I2- Edificación en núcleos. Definida en 2.2-Artículo 11 y:

a). En edificio independiente:

- Parcela media 200 m<sup>2</sup>.
- Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la segunda.
- Tolerancia planimétrica +-10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 30 m.
- Separación de las agrupaciones según circulo regulador.
- Con huecos (L1 + L2)/3
- Sin huecos (L1 + L2)/4
- siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupación media 75%.
- Profundidad de edificación máxima 20 m.

Agrupación máxima en área:

- Sub-área 10% del área.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-áreas 1.000 metros.

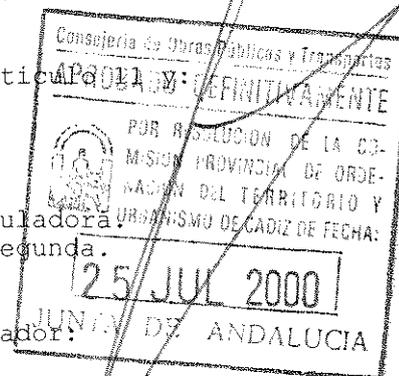
Los sótanos y semisotanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

b). Agrupado en edificio no exclusivo.

De acuerdo a la tolerancia de uso y situado en planta semisotano y planta baja, permitiéndose el uso de talleres domésticos asociados a la vivienda a que esta adscrita y exclusivamente en categoría 7, siendo preceptivo en estos casos la autorización expresa de los vecinos de la unidad edificatoria, siempre y cuando las partes comunes se vayan a ver afectadas por dicho uso, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones de las presentes normas.

TIPO I3- Edificación aislada. Definida en 2.2-Artículo 11 y:

- Parcela media 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura media 2 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia planimétrica +- 10 % del diámetro definido en el anexo.
- Longitud máxima de fachada recta = 60 m.
- Separación de las agrupaciones según circulo regulador:



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

- Con huecos (L1 + L2)/3
- Sin huecos (L1 + L2)/4  
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación no se fija.
- Ocupación media 60%.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO I4- Edificación temática. Definida en 2.2-Artículo 11 y:

- Parcela media no se fija.
- Altura media y altura reguladora no se fija.
- Longitud de fachada máxima no se fija.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador: R=200 m.
- Profundidad de la edificación máxima no se fija.
- Ocupación media no se fija.

2.2 - Artículo 14. Condiciones generales de los industriales.

1.- Definición de las categorías del uso industrial.

Las categorías se definen de acuerdo a lo siguiente:

**Categoría 1:**

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMIN y P.

Actividades industriales afectadas por los artículos 6º y 7º del R.D. 886/88 de "accidentes mayores" que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

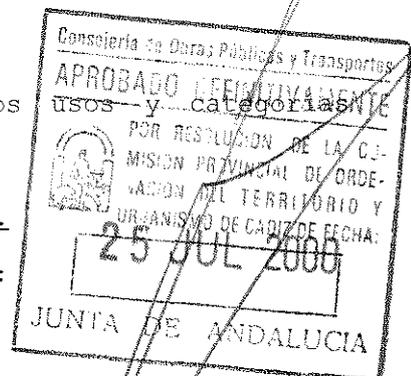
- Máximo accidente: Categoría 3, posibles víctimas y daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
  - De tipo térmico: Radiación térmica.
  - De tipo Químico: Fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas o muy tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): superior a 1.500 m.

**Categoría 2:**

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMIN y P.

Actividades industriales afectadas por los artículos 6º y 7º del R.D. 886/88 de "accidentes mayores" que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

- Máximo accidente: Categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.



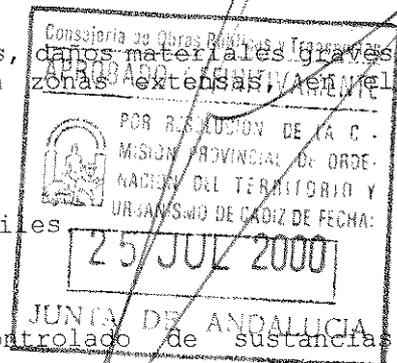
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
  - De tipo térmico: Radiación térmica.
  - De tipo Químico: Fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): comprendida entre 1.000 y 1.500 m.

**Categoría 3:**

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMIN y P.

Actividades industriales afectadas por los artículos 6º y 7º del R.D. 886/88 de "accidentes mayores" que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

- Máximo accidente: Categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, tanto en el exterior de la instalación industrial.
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles
  - De tipo térmico: Radiación térmica.
  - De tipo Químico: Fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): comprendida entre 500 y 1.000 m.



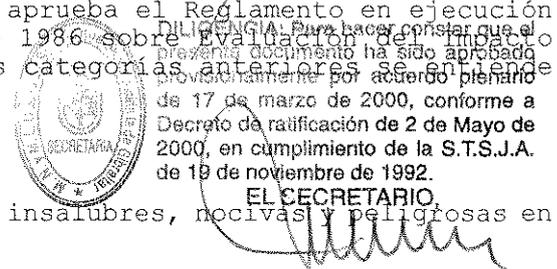
En cualquier caso, toda actividad incluida en el Anexo del R.D. 1131/88 de 20 de Septiembre de 1988 por el que se aprueba el Reglamento en ejecución del R.D. Legislativo de 28 de Junio de 1986 sobre Evaluación del Impacto Ambiental, no incluida en alguna de las categorías anteriores se entiende incluida en ésta.

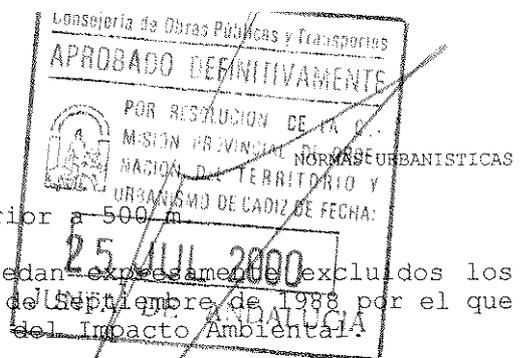
**Categoría 4:**

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMIN y P.

Actividades industriales afectadas exclusivamente por el artículo 5º del R.D. 886/88 o no afectadas por el R.D. 886/88 pero consideradas de riesgo alto de acuerdo con el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios (Orden de 29 de Noviembre de 1984, BOE 26/2/85), con cargas térmicas ponderadas ("riesgo intrínseco") superior a 3.200 Mcal/m<sup>2</sup>, que presentan las siguientes características de riesgo de acuerdo al E.S.:

- Máximo accidente: Categoría 2, posibles víctimas y daños materiales en el interior de la instalación industrial, pero con repercusiones exteriores limitadas a daños leves o efectos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
  - De tipo térmico: Radiación térmica.





- Máxima zona de intervención (ZI): Inferior a 500 m

En esta categoría y en las sucesivas quedan expresamente excluidos los afectados por el Anexo de R.D. 1131/88 20 de Septiembre de 1988 por el que se aprueba el Reglamento sobre Evaluación del Impacto Ambiental

**Categoría 5:**

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMIN y P.

Actividades industriales no incluidas en las anteriores y excluidas de la Categoría 6, así como las no afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo alto por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 800 y 3.200 Mcal/m<sup>2</sup>, que presentan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 2, posibles víctimas y daños materiales en el interior de la instalación industrial, pero con repercusiones exteriores limitadas a daños leves o efectos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
  - De tipo térmico: Radiación térmica.
- Radio de seguridad: 10 m. como distancia de seguridad desde el edificio en el que se desarrolla la actividad hasta cualquier elemento vulnerable, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-240, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.



Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO:

**Categoría 6:**

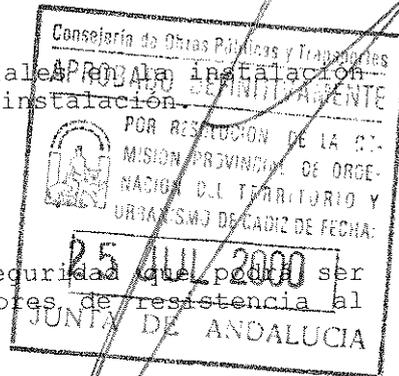
Actividades industriales no consideradas molestas, insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo medio por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 200 y 800 Mcal/m<sup>2</sup>, que presentan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles.
  - De tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de seguridad: 5 m. como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otros edificios.

**Categoría 7:**

Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos este garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo bajo por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor inferior a 200, que presentan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 1, con daños materiales a la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.
- Naturaleza de los daños:
  - De tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de seguridad: 5 m. como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-180.



2.- Condiciones complementarias respecto de las categorías

- 1 Aquellas actividades cuya descripción coincide con la descripción genérica de una de las categorías de actividad anteriormente enunciadas, pero cuyas características potenciales de riesgo resultan superiores, en cualquiera de los apartados especificados, a los máximos admitidos para dicha categoría, se entenderán clasificadas dentro de aquella categoría de superior rango para la que verifiquen todas las condiciones impuestas a las características de riesgo.
- 2 Adicionalmente a las limitaciones globales aquí impuesta a las zonas de vulnerabilidad (definidas por los radios de las máximas zonas de intervención), para todas las áreas industriales remitidas al Plan Especial y de Seguridad Industrial, éste podrá establecer aquellos límites específicos que se consideren necesarios para mantener íntegro el criterio inspirador de la presente propuesta, que es asegurar la total protección de los núcleos urbanos, el entorno y el medio ambiente de manera compatible con la existencia de actividades industriales.
- 3 En cualquier caso, toda actividad deberá cumplir y disponer de las medidas correctoras que exijan sus normativas sectoriales.
- 4 La instalación de una actividad no podrá generar efectos aditivos que haga que en la zona donde se ubique se incumpla la legislación vigente.

3.- Condiciones complementarias sobre servicios y dotaciones respecto de la especialización de la actividad.

3.1.- Para actividades con destino predominantemente de transformación y fabricación.

Sin perjuicio de la normativa Sectorial aplicable y de las determinaciones particulares de cada área se cumplirá las siguientes condiciones:

Dimensiones

En ningún caso la superficie de la instalación podrá superar los límites impuestos por el presente Plan.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Tolerancias

En los usos compatibles e indisolublemente unidos a la actividad y para los casos de edificios administrativos y de complemento se estará a:

## a) Escaleras

El número de escaleras será de 1 cada 500 m<sup>2</sup> de local o fracciones de 250 m<sup>2</sup>, situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

## b) Ascensores

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

## c) Altura libre mínima

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 2 m.

## d) aseos

1 Se dispondrá en todos los locales de utilización del personal de un aseo para cada sexo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, con dotación mínima de 200 m<sup>2</sup> o fracción.

2 En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo de espacio de aislamiento.

## e) Aparcamientos

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de local.

Ordenación de carga y descarga y circulación de los productos

El presente Plan remite la solución de la articulación del movimiento de los productos y su conexión con las redes generales de comunicación al desarrollo del Plan Especial y de Seguridad Industrial, planteando para ello la ejecución de intercambiador y bandas de transporte de productos, así como las conexiones con las Redes generales y las bandas de protección entre industrias.

Condiciones de las zonas de influencia de la peligrosidad industrial con los núcleos de población

El Plan Especial y de Seguridad Industrial a que el presente Plan remite, deberá articular el desarrollo de las determinaciones que sobre los núcleos de población afectados quedan recogidas en las fichas.

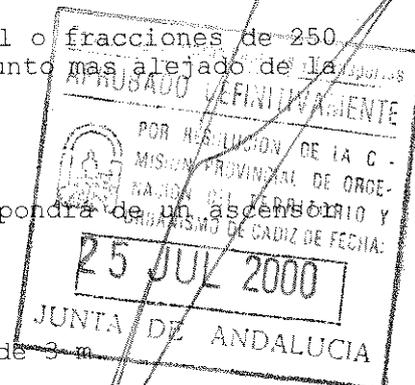
3.2.- Para actividades con destino predominantemente de almacenamiento (y comercio mayorista complementario)

Sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación y de las determinaciones particulares en cada área se cumplirá las siguientes condiciones.

Dimensiones

En ningún caso la superficie de venta al público será superior al 20 % de la instalación, en el caso de disponer de una vivienda indisoluble unida a la actividad este dispondrá de acceso independiente y estará formalizada dentro de la tipología edificatoria en que se desarrolle.

Los locales de producción y almacenamiento en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Circulación interior

En los locales de acceso al público en general los recorridos accesibles tendrán una anchura mínima de 1,40 m. Los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos. En ningún caso se permitirán pasos horizontales o rampas con un ancho inferior a 1 m.

Escaleras

El número de escaleras será de 1 cada 500 m<sup>2</sup> de local o fracciones de 250 m<sup>2</sup>, situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m en los anexos y 1,475 m en las áreas dominantes.

Aseos

- 1 Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación mínima de lavabo y retrete y ducha dotación se irá aumentando a razón de 200 m<sup>2</sup> o fracción.
- 2 Se dispondrá de aseos independientes por sexos para el personal a razón de 1 retrete, 1 lavabo y una ducha cada 10 puestos de trabajo o fracción.
- 3 En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Aparcamientos

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de la unidad tipológica y una cada 25 m<sup>2</sup> de la superficie destinada al público. Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición no afecte a la integridad de la estructura edificatoria.

Ordenación de carga y descarga

Por cada 500 m<sup>2</sup> de la unidad tipológica se dispondrá de una darsena de 3,40 m de altura mínima y dimensiones de 7 m de longitud por 4 m. En cualquier caso se asegurará el estacionamiento de un camión con bandas perimetrales de 1 m. en el interior de la parcela o edificio, cada 1.000 m<sup>2</sup> de edificación.

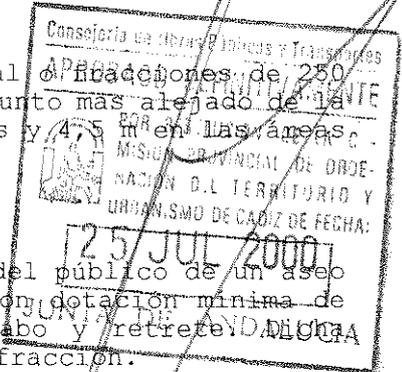
3.3.- Para actividades con destino exclusivamente a la reparación y tratamientos de productos de consumo, talleres de automóviles, así como los de producción artesanal y oficios artísticos con área de venta al público

Sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable y de las determinaciones particulares de cada área se cumplirá las siguientes condiciones:

Dimensiones y tipos

En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 m<sup>2</sup> ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de vivienda unifamiliar. En el caso en que la actividad demande el almacenamiento de materiales peligrosos, estos se dispondrán en local independiente en donde se asegure su control.

La tipología pormenorizada concuerda con la establecida para el uso del terciario comercial.



Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Circulación interior

- 1 En los locales de tipo a) Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m., los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.
- 2 En los locales del tipo a) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m. los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

Escaleras

El número de escaleras será de 1 cada 500 m<sup>2</sup> de local o fracciones de 250 m<sup>2</sup>, situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores

Cuando el desnivel al salvar sea mayor de 8 m se dispondrá de un ascensor cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

Altura libre mínima

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

Aseos

- 1 Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a razón de 200 m<sup>2</sup> o fracción.
- 2 En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- 3 Los aseos de los locales de la categoría b) podrán agruparse en unidades independientes manteniendo en cualquier caso las proporciones establecidas.

Aparcamientos

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de local en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza cada 25 m<sup>2</sup>.

Ordenación de carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los 750 m<sup>2</sup>, se dispondrá de una dársena de 3,40 m de altura mínima libre y dimensiones de 7 m. de longitud por 4 m. por cada 500 m<sup>2</sup> de local.

Pasajes comerciales

Podrán disponerse agrupaciones comerciales en pasaje con un ancho mínimo del mismo de 4 m. y acceso en ambos lados.

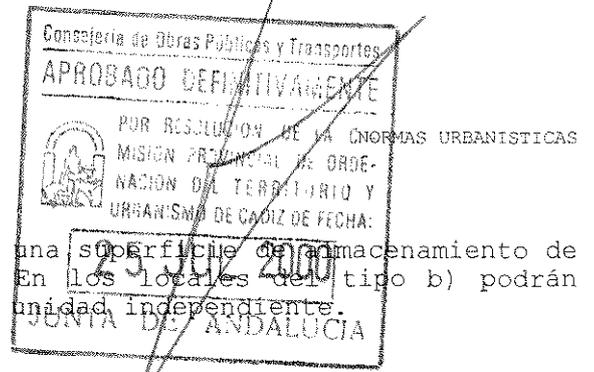


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Dotación mínima de almacenaje

Los locales dispondrán como mínimo de una superficie de almacenamiento de al menos el 10 % del local o 3 m<sup>2</sup>. En los locales del tipo b) podrán centralizarse dicho almacenamiento en una unidad independiente.



2.2.- Artículo 15. Condiciones complementarias a las categorías del uso terciario.

Cualquier actividad considerada dentro del uso Terciario y en cualquiera de sus categorías que pueda asimilarse por sus niveles de riesgo, molestias o de insalubridad a alguna de las categorías definidas para el uso industrial se ajustará a las determinaciones establecidas para esa categoría industrial que le corresponda en lo que se refiere a las exigencias que se deriven de su calificación y, por tanto, a la tramitación y documentación que venga al caso, quedando prohibidas y condicionadas en los mismos niveles que las categorías de usos industriales que resulten para el área de que se trata.

2.2. - Artículo 16. Condiciones Generales sobre control de las perturbaciones por ruidos.

1° La presente Ordenanza regula la actuación del Ayuntamiento de San Roque para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruidos en el Municipio.

2° Quedan sometidas a sus prescripciones, de obligatoria observancia dentro del término municipal, todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario.

3° Corresponderá a la Oficina Técnica del Ayuntamiento través de su Departamento de Industrias y Actividades, exigida de oficio o a instancia de parte, la adopción de las medias correctoras necesarias, señalar limitaciones, ordenar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse lo ordenado.

4-1 Las normas de la presente Ordenanza, son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de un previo acto o requerimiento de sujeción individual, para toda actividad que se encuentre en funcionamiento, ejercicio o uso y comporte la producción de ruidos molestos o peligrosos.

4-2 Las expresadas normas, serán originariamente exigibles a través de los correspondientes sistemas de licencias o autorizaciones o instalaciones para toda clase de construcciones, obras en la vía pública o instalaciones industriales, comerciales y de servicios, así como para su ampliación, reforma o demolición que se proyecten, ejecuten o realicen a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

4-3 En todo caso, el incumplimiento o inobservancia de las repetidas normas, o de las condiciones señaladas en las licencias o en actos o acuerdos basados en esta Ordenanza, quedará sujeto al régimen sancionados que en la misma se establece.

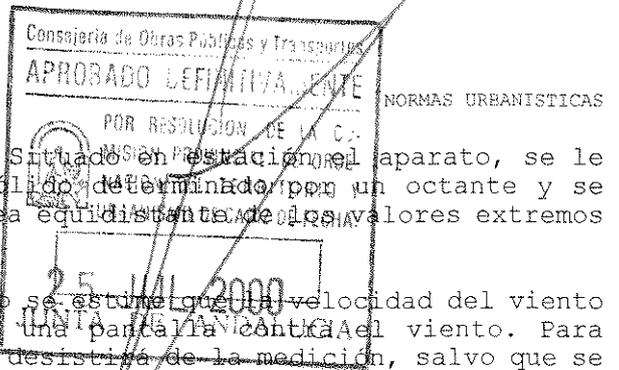
4-4 En previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o si así lo solicitase el interesado se adoptarán las siguientes precauciones:

a) Contra el efecto pantalla: El observador se situará en el plano como el eje del micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura de la escala sin error de paralaje.



provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



b) Contra la distorsión direccional: Situado en estación del aparato, se le girará en el interior del ángulo sólido determinado por un octante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.

c) Contra el efecto del viento: Cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 0,8 m/s, se empleará una pantalla contra el viento. Para velocidades superiores a 1,6 m/s, se desistirá de la medición, salvo que se empleen aparatos especiales.

**4-5** La determinación del nivel sonoro equivalente,  $L_r$ , verdadero valor que nos definirá la posible respuesta de la comunidad frente al ruido, se realizará, sumando el valor  $L_A$ , en db(A) medido con el sonómetro en respuesta rápida una serie de conexiones que dependerán de las características del ruido tales que el factor pico, espectro, duración y fluctuación. El procedimiento a seguir es el siguiente:

a) Para el ruido de nivel constante, sin carácter impulsivo y sin tonos audibles  $L_r$ , será equivalente al nivel sonoro  $L_A$ , en db(A) medido con el sonómetro en respuesta rápida.

b) Si el ruido es constante, pero con carácter impulsivo (tal como martilleo o remachado) o contiene impulsos de ruidos discretos,  $L_r$ , se valora sumando al nivel sonoro  $L_A$ , la corrección que se indica en la Tabla I. máximas de la aguja del sonómetro en respuesta rápida.

c) Si el ruido es constante y contiene componentes de tonos audible (por ejemplo, silbidos, chirridos o zumbidos)  $L_r$ , se valorará sumando el nivel sonoro  $L_A$ , la corrección dada en la Tabla I.

d) Si el ruido es ininterrumpido por pausas ( por ejemplo), el ruido constante emitido por una fábrica durante un cierto número de horas, seguido por una pausa), debe aplicarse una corrección al nivel sonoro  $L_A$ , en db(A), que viene indicada en la Tabla I.

**4-6** La determinación del nivel sonoro equivalente,  $L_r$ , se realizará durante las ocho horas consecutivas más desfavorables durante el día y al media horas mas desfavorable durante la noche.

**4-7** Para efectos de la presente Ordenanza se considera como ...noche, el período comprendido entre las 22 y las 8 horas, y día, el comprendido entre las 8 y 22 horas.

**4-8** En el caso de que fuesen motores los generadores de ruidos, las mediciones de los niveles sonoros se realizarán, trabajando éstas de manera conforme a

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Planeación de la Secretaría de Obras Públicas y Transportes, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.



EL SECRETARIO,

#### MEDIDAS Y VALORACIONES DEL NIVEL SONORO

**5°** Se utilizará como equipo de medida, un sonómetro con red de ponderación "A" y respuesta rápida que cumpla las normas UNE21,314 1.975 "Sonómetros de precisión". Pueden usarse otros equipos de medidas que incluyan, por ejemplo, registradoras de nivel, de cinta magnética o equivalente, siempre que sus características sean compatibles con la de los sonómetros especificados anteriormente.

**6°** La valoración de los niveles de ruidos se regirá por las siguientes normas:

Primera: La medición se llevará a cabo en la situación donde las molestias sean más acusadas.

Segunda: La medición se llevará a cabo en las siguientes condiciones:

a) Las medias en el exterior se realizarán entre 1'2 y 1'5 metros sobre el suelo, y si es posible, al menos de 3'5 metros de las paredes, edificios,

o cualquier otra superficie reflectante. Cuando las circunstancias lo requieran, podrán hacerse las medidas a mayores alturas y próxima a las paredes ( por ejemplo, 0,5 metros de frente a una ventana abierta) siempre que ello se especifique y se tenga en cuenta en la valoración.

b) Las medidas en el interior se realizarán por lo menos a 1 metro de distancia de las paredes, entre 1'2 y 1'5 metros sobre el suelo y aproximadamente a 1'5 metros de las ventanas.

Para reducir el efecto de las perturbaciones debidas a ondas estacionarias, se efectuarán al menos tres lecturas del nivel sonoro, en posiciones que están a una distancia de 0,5 metros de la posición inicial.

establecidas que están en consonancia con la zona en las que encuentran ubicadas, por ejemplo, en zonas de reconversión industrial, los límites citados se aumentarán en 45 dB(A).

Tercera: En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o instalación industrial no corresponda a ninguna de las zonas establecidas, se aplicará la más próxima en razones de analogía funcional o equivalente necesidad de protección del ruido ambiente.

Cuarta: En las vías con tráfico intenso, con un 15 % de vehículos pesados, los límites citados se aumentarán en 5 dB(A), y en las de tráfico intenso con mas de 15% de vehículos pesados, en 10 dB(A). A estos efectos, regirá en principio, la clasificación viaria que se tiene en el anexo de esta Ordenanza, sin perjuicio de las alteraciones al mismo que vengan impuestas por la apertura de nuevas calles, cambios de sentido de la marcha, desviaciones, canalizaciones a distinto nivel, reordenación urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.

Estas correcciones, no se aplicarán a las zonas comerciales e industriales.

Se consideran como vehículos pesados, aquellos de más de nueve plazas y/o de 3,5 Tm., excepto los vehículos de uso público.

Quinta: En los casos particulares en los que el ruido de fondo supere el criterio corregido, dicho nivel de fondo servirá como permisible.

Sexta: Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, la Mancomunidad podrá adoptar las medidas necesarias para reducir con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de los cascos urbanos, los niveles señalados en los párrafos precedentes.

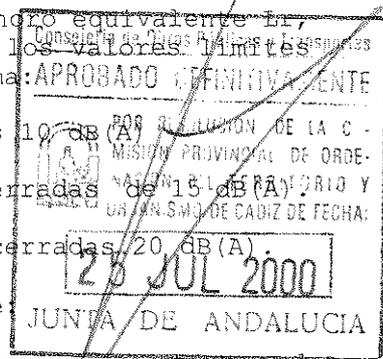
Séptima: En el caso de que la valoración del nivel sonoro equivalente en el interior de los edificios o locales, los valores límites en el exterior vendrán corregidos de la siguiente forma:

- a) Si las medidas se realizan con las ventanas abiertas 10 dB(A)
- b) Si las medidas se realizan con las ventanas simples cerradas de 15 dB(A)
- c) Si las medidas se realizan con las ventanas dobles cerradas 20 dB(A)

9º En el ambiente interior de los recintos se prohíbe

a) La producción de ruidos que sobrepasen los límites que se señalan en el título III.

b) La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los establecidos en el artículo precedente.



Disposiciones que han sido aprobadas por el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO

2. Además, en los recintos interiores de todos los establecimientos abiertos al público, regirán las siguientes normas:

a) Los titulares de las actividades, estarán obligados a la adopción de las medidas de insonorización necesarias, para evitar que el nivel de ruido de fondo existentes en ellos, perturbe el adecuado desarrollo de las mismas u ocasionen molestias a los existentes.

b) En particular, para los establecimientos o actividades que se citan en éste párrafo, el nivel de ruido de fondo, proveniente del exterior o debido a causas ajenas a la propia actividad, no sobrepasará los límites siguientes:

- Establecimientos, sanitarios y de reposo, 25 dB(A), durante el día y 20 dB(A), por la noche.
- Bibliotecas, Museos y Salas de Concierto, 30 dB(A).
- Iglesias y oratorios públicos, 30 dB(A).
- Hoteles y similares, 40 dB(A), durante el día y 30 dB(A), por la noche.
- Centros docentes, 40 dB(A), durante el día y 30 dB(A), por la noche.
- Cinematógrafos, teatros y salas de conferencia, 40 dB(A).
- Oficinas y despachos de pública concurrencia, 45 dB(A).
- Grandes almacenes, restaurantes y establecimientos análogos 55 dB(A).

c) Los niveles anteriores, se aplicarán a los establecimientos abiertos al público no mencionados, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.

PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR EN: CONSTRUCCIONES, OBRAS EN LA VIA PUBLICA, ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

10° A efectos de los límites fijados en el artículo 8° sobre protección del ambiente exterior, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

Primera.- En todas las edificaciones, los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una atenuación mínima para los ruidos aéreos de 30 dB, en cada una de las bandas de un tercio de octava, cuyas frecuencias centrales se correspondan con las comprendidas en la serie normal entre 100 y 3.150 Hz (100, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, 630, 800, 1000, 1.250, 1.600, 2.000, 2.500 y 3.150 Hz).

Segunda.- Los elementos constructivos de insonorización de los recintos en que alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán estar señalados de tal forma que eviten la posible transmisión del ruido que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuese necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Tercera.- Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y servicios de los edificios, serán instalados de energía eléctrica y demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.

Cuarta.- En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como, en los que se realicen en la vía pública,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

se adoptarán las medidas oportunas, para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona; y

Quinta.- La Mancomunidad podrá excusar la precedente prescripción en las obras cuya demora en su realización pudiera comportar peligro de hundimiento, corrimiento, inundación, explosión o riesgos de naturaleza análoga. En estos casos, atendidas las circunstancias concurrentes, podrá autorizar el empleo de maquinaria y la realización de operaciones que conlleven una omisión de nivel sonoro superior al permitido en la zona de que se trate, condicionando el sistema de uso al horario de trabajo y la necesaria protección personal de los operarios.

11° Con relación a los límites fijados en el artículo 9°, sobre protección del ambiente interior de los recintos, se observarán las siguientes Normas:

Primera.- En todas las edificaciones, los cerramientos exteriores se ajustarán a los dispuesto en la prescripción primera del artículo anterior.

Segunda.- Entre viviendas adyacentes, los tabiques, muros de separación y forjados, suministrarán una atenuación acústica para los ruidos aéreos de impacto de al menos 30 dB, en cada una de las bandas de un tercio de octava, cuyas frecuencias centrales se correspondan con las comprendidas en la serie normal entre 100, y 3.150 Hz (100, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, 630, 800, 1.000, 1.250, 1.600, 2.000, 2.500, 3.150 Hz).

Tercera.- En los inmuebles en los que existan viviendas y otros usos autorizados por las Ordenanzas Municipales, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB(A).

Cuarta.- Se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las veinticuatro horas, en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas cuando el nivel sonoro transmitido a aquéllas exceda de 30 dB(A).

Quinta.- En los edificios de viviendas, no se permitirá el funcionamiento de máquinas, aparatos o manipulaciones domésticas cuyo nivel de emisión sonora exceda de 70 dB(A), desde las ocho a las veintidós horas y de 40 dB(A), en las restantes.

Sexta.- Los aparatos elevadores y demás elementos que se mencionan en la prescripción tercera del artículo anterior, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a 30 dB(A), hacia el interior de la edificación.

12° Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles, se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelo o estructuras medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimientos alternativos, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Madrid el día 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas, se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carretera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro de esta distancia, cuando se trate de elementos medianeros.

f) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos de movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos, tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones, se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

g) En los circuitos de agua, se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete" y las secciones y disposiciones de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circulen por ellas en régimen de laminar para los gastos nominales.

**13-1.** En los proyectos de construcción de inmuebles se incluirá un estudio justificativo de que la protección acústica y antivibratoria suministrada por los muros, tabiques, y forjados, es suficiente para acomodarse a las prescripciones de esta Ordenanza. El cálculo se realizará, teniendo en cuenta el uso a que se destina el edificio, su ubicación, los materiales empleados, sus características geométricas y físicas y su disposición.

**13-2.** Análogamente, en los proyectos de instalaciones industriales, comerciales y de servicios afectadas por esta Ordenanza, se acompañará un estudio justificativo de las medidas correctoras de ruidos y vibraciones, con la hipótesis de cálculo adoptadas.

**PRESCRIPCIONES PARA VEHICULOS A MOTOR**

**14°** Todo vehículo de tracción mecánica, deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás órganos del mismo, capaces de producir ruidos y vibraciones y especialmente el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular o con el motor en marcha, no exceda de los límites que establece la presente.

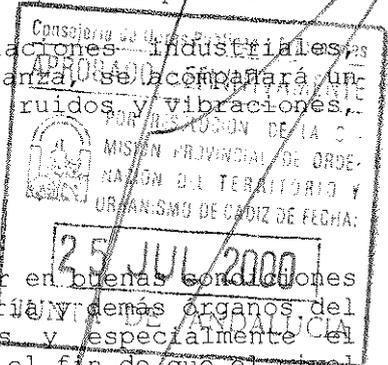
**15-1.** Se prohíbe la circulación de vehículos a motor con el llamado "escape libre", o con silenciadores no eficaces, incompletos inadecuados, deteriorados o con tubos resonadores.

**15-2.** Igualmente se prohíbe la circulación de dicha clase de vehículos, cuando por exceso de carga, produzcan ruidos superiores a los fijados por esta Ordenanza.

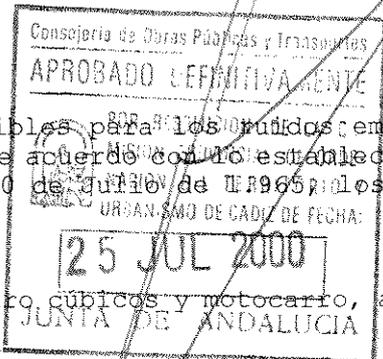
**16°** Queda prohibido el uso de bocinas o cualquiera otra señal acústica dentro de los cascos urbanos, salvo en los casos de inminente peligro de atropello o colisión, o que se trate de servicios públicos de urgencia (Policía Contra Incendios y Asistencia Sanitaria) o de servicios privados para el auxilio urgente de personas.

**17-1.** La carga, descarga y transporte de materiales de camiones, deberá hacerse de manera que el ruido producido no resulte molesto.

**17-2.** El personal de los vehículos de reparto, deberá cargar y descargar las mercancías sin producir impactos directos sobre el suelo del vehículo o del pavimento y evitará el ruido producido por el desdoblamiento de la carga durante el recorrido.



Deberán cargar y descargar las mercancías sin producir impactos directos sobre el suelo del vehículo o del pavimento y evitará el ruido producido por el desdoblamiento de la carga durante el recorrido. De acuerdo a la Ordenanza de 7 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO,**  
*[Handwritten Signature]*



18-1. Los límites superiores admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor serán, de acuerdo con lo establecido en la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965, los siguientes:

-Ciclomotores 80 dB(A)

-Motocicletas de mas de 250 centímetros cúbicos y motocarro, así como, demás vehículos de tres ruedas 86 dB(A).

18-2. En los casos en que se afecte notoriamente a la tranquilidad de la población, se podrán señalar zonas o vías en las que algunas clases de vehículos a motor no puedan circular a determinadas horas de la noche.

18-3. Se prohíbe producir ruidos innecesarios, debidos a mal uso o conducción violenta del vehículo, aunque estén dentro de los límites admisibles.

19° Para el reconocimiento de los vehículos a motor, los técnicos del Ayuntamiento, se atenderán a las normas siguientes, establecidas en la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965:

Primer ensayo Con el vehículo parado y el motor en marcha, entre lento y acelerado, reiterando número de veces. el micrófono del sonómetro, se colocará a 1,25 metros de suelo y a 20 metros del orificio de salida de los gases del silenciador, de frente a tal orificio y en el plano normal al eje del mismo.

Segundo ensayo Con el vehículo en directa y en terreno horizontal a una velocidad media que oscile entre 45 y 55 kilómetros por hora, para los vehículos cuya velocidad normal sobrepase tal valor y a lo normal de funcionamiento para los demás vehículos, cuya velocidad de régimen no alcance tal valor. El micrófono, del sonómetro, se colocará a 1,25 de suelo y a 10 metros, de la trayectoria recta, que deberá seguir el vehículo.

ACTIVIDADES VARIAS

20° Con carácter general, se prohíbe el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso, distracción y análogos, cuyos niveles excedan de los señalados en esta Ordenanza para las distintas zonas.

21-1. Los receptores de radio y televisión y, en general todos los aparatos reproductores de sonido, se instalarán y regularán de manera que el nivel sonoro transmitido a las viviendas o locales colindantes no exceda del valor de 30 dB(A).

21-2. La tenencia de animales domésticos, obliga a la adopción de precauciones necesarias para evitar molestias al vecindario.

22° Cualquier otra actividad o comportamiento singular o colectivo, no comprendido en los artículo precedentes, que conlleve una perturbación por ruidos para el vecindario, que sea evitable con la observancia de una conducta cívica normal, se entenderán incursos en el régimen de esta Ordenanza.

REGIMEN JURIDICO

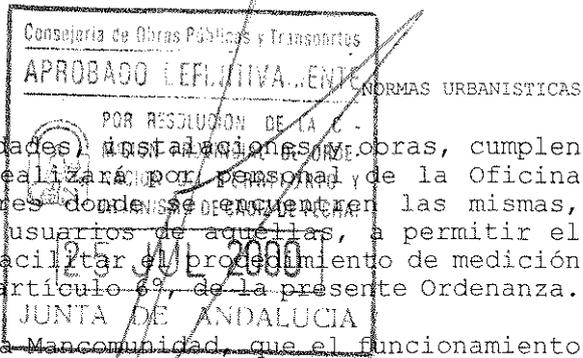
CAPITULO I - PROCEDIMIENTO

23° El personal de la Oficina Técnica, en lo que es de su competencia, podrán realizar en todo momento, cuantas inspecciones estimen necesarias para asegurar el cumplimiento de la presente Ordenanza, debiendo cursar obligatoriamente las denuncias que resulten procedentes a dicho departamento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



24° La comprobación de que las actividades, instalaciones, obras, cumplen las condiciones reglamentarias, se realizará por personal de la Oficina Técnica, mediante visita a los lugares donde se encuentran las mismas, estando obligados los propietarios y usuarios de aquéllas, a permitir el empleo de los aparatos medidores y a facilitar el procedimiento de medición oportuno, conforme se prescribe en el artículo 6º, de la presente Ordenanza.

25-1. Comprobado por los técnicos de la Mancomunidad, que el funcionamiento de la actividad o instalación, o que la ejecución de obras incumple esta Ordenanza, levantarán acta, de la que entregarán copia al propietario o encargado de las mismas. Posteriormente, la Oficina Técnica, previa audiencia al interesado por término de diez días, señalará en su caso, el plazo para que el titular introduzca las medidas correctoras necesarias.

25-2. No obstante, cuando a juicio del servicio, la emisión de ruidos suponga amenaza de perturbación grave para la tranquilidad o seguridad pública, propondrá a título preventivo, con la independencia de las sanciones reglamentarias que pudieran proceder, al cese inmediato del funcionamiento de la instalación o ejecución de la obra.

26-1. A los efectos de determinación de ruidos emitidos por los vehículos a motor, los propietarios o usuarios de los mismos, deberán facilitar las mediciones oportunas a los técnicos del Departamento de la Oficina de Obras, las cuales efectuarán conforme a las normas establecidas en el Artº 19 de esta Ordenanza.

26-2. Los Agentes de la Autoridad de los Municipios mancomunados, detendrán a todo vehículo, que a su juicio rebasen los límites sonoros máximos autorizados y formularán la pertinente denuncia al propietario, en la que se expresará la obligación de presentar el vehículo en las estaciones municipales de comprobación de ruidos. De no presentarse el vehículo a reconocimiento en el plazo de diez días naturales siguientes, se presumirá la conformidad del titular con los hechos denunciados.

27° Toda persona natural o jurídica, podrá denunciar ante la Mancomunidad el anormal funcionamiento de cualquier actividad, instalación o vehículo comprendido en la presente Ordenanza. De resultar temerariamente injustificada la denuncia, serán de cargo del denunciante los gastos que origine la inspección. En caso de comprobada mala fe, se impondrá además la sanción correspondiente.

28-1. la denuncia, que deberá estar fechada, reunirá los siguientes requisitos:

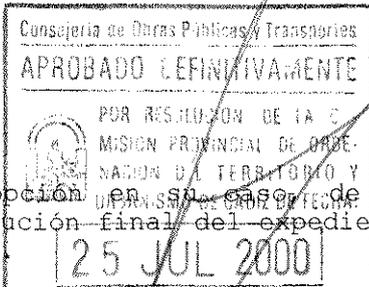
a) Cuando se trate de denuncias referentes a ruidos producidos por los vehículos a motor, tanto sean aquéllas de carácter voluntario como obligatorio, se consignará en las mismas, además del número de matrícula y tipo del vehículo con el que hubiere cometido la supuesta infracción el nombre, apellidos, número del Documento Nacional de identidad y domicilio del denunciado si fueren conocidos, así como, una relación circunstancia del hecho, con expresión del lugar, fecha y hora en que haya sido apreciada, señalándose a continuación, en el caso de denuncias voluntarias, el nombre y apellidos, número del Documento Nacional de Identidad, y domicilio del denunciante y de los testigos que pudieran advenir los hechos.

b) En los demás casos, se indicará el nombre, apellidos, número del Documento Nacional de Identidad y domicilio del denunciante, emplazamiento, clase y titular de la actividad denunciada, sucinta relación de las molestias originadas y súplica, concretando la petición que se formule.

28-2. Presentado el escrito de denuncia, el interesado podrá exigir recibo justificativo de ella, o que sea sellada una copia simple de la misma, que suplirá a aquél.

29° Recibida la denuncia, se seguirá el expediente con la práctica de las inspecciones y comprobaciones que se especifican en los artículos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000 en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO



precedentes y con la adopción en su caso de las medidas cautelares necesarias, hasta la resolución final del expediente, que será notificada en forma a los interesados.

**30°** En casos de reconocida urgencia, cuando la intensidad de los ruidos altamente perturbadoras o cuando los mismos sobrevengan ocasionalmente, bien por uso abusivo de las instalaciones o aparatos, bien por deterioro o deficiencia del funcionamiento de éstos o por cualquier otro motivo que altere gravemente la tranquilidad o seguridad del vecindario, la denuncia podrá formularse directamente ante los Agentes de la Autoridad del Municipio personándose ante los mismos o comunicando los hechos telefónicamente.

Este servicio, girará visita de inspección inmediata y adoptará las medidas de emergencia que el caso requiera y enviará las actuaciones, a efectos si procede, al Departamento de la Oficina Técnica, para la prosecución del expediente.

## CAPITULO II

### FALTAS Y SANCIONES

**31-1.** Se reputarán faltas, en relación con los ruidos producidos por cualquier actividad, instalación, aparato, construcción, obra, vehículos o comportamiento, los actos u omisiones que constituyan infracciones de las normas contenidas en esta Ordenanza, o desobediencia a los mandatos de establecer cualquier medida correctora o de seguir cualquier determinada conducta, calificándose como, leves graves y muy graves.

**31-2.** Se consideran faltas leves, las que impliquen mera negligencia o descuido; faltas graves, las que constituyan reincidencia en las faltas leves o infracciones de los límites señalados en esta Ordenanza o vulneración de las prohibiciones establecidas en las mismas y falta muy graves, la desobediencia reiterada a las órdenes para la adopción de medidas correctoras o de seguir determinadas conductas y la manifiesta resistencia o menosprecio al cumplimiento de las normas de esta Ordenanza.

**32°.** Las sanciones aplicables, serán las siguientes:

a) Las transgresiones de las normas contenidas en el Título IV, se sancionarán con multas en la cuantía que se señala a continuación. Las faltas leves con multas hasta el 50 por 100 de la cuantía máxima autorizada en la Ley de Régimen Local. Las graves, del 51 hasta el 75 por ciento. Las muy graves, del 76 al 100 por cien.

b) La infracción de las normas del Título V, con las siguientes multas: Las faltas leves, con multas de hasta el 25 por 100 de la cuantía máxima autorizada por la Ley de Régimen Local. Las graves, del 26 al 50 por 100. Las muy graves, del 51 al 100 por 100.

c) La vulneración de las normas del Título VI, con multas de hasta el 25 por 100, las leves. De hasta el 50 por 100, las graves y hasta el 100 por 100, las muy graves.

2. En los casos del apartado a) del párrafo precedente, según el carácter de máxima gravedad de la infracción, atendida su transcendencia para la tranquilidad y seguridad del vecindario, además de la aplicación de la multa en su límite superior, se podrá acordar la retirada temporal o definitiva de la Licencia o Autorización y el cese de la actividad instalación u obra, mientras subsistan las causas del efecto perturbador originario.

3. En los supuestos del apartado b) del párrafo 1, de éste artículo, si impuestas las sanciones pertinentes, persistiese el incumplimiento de las normas de esta Ordenanza, se podrá imponer, por aplicación del penúltimo párrafo del artículo 209 del Código de la Circulación y del artículo 5° del Decreto 2.107/1.968 de 16 de Agosto, la prohibición de circular los



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

vehículos implicados en tales circunstancias hasta tanto sus respectivos titulares, demuestren que han introducido en aquéllas, las medidas correctoras ordenadas de incumplirse a su vez esta prohibición, el Sr. Alcalde-Presidente, propondrá a la Dirección General de la Jefatura Central de Tráfico, la retirada del Permiso de Circulación de que se trate.

4. Las sanciones previstas en el apartado c) del párrafo 1, de este artículo, serán compatibles con las de los apartados a) y b) del mismo, cuando la infracción de los preceptos de los Títulos III y IV, entrañe además, una conducta manifiesta incivil.

33° La aplicación de las sanciones establecidas en esta Ordenanza no excluye, en los casos de desobediencia o resistencia a las Autoridades del Ayuntamiento o a sus Agentes, el que se pase el tanto de culpa, a los Tribunales de Justicia.

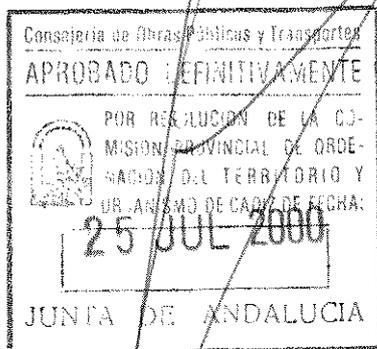
**CAPITULO III**

**RECURSOS**

Contra las resoluciones que decrete el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, en base a las normas de la presente Ordenanza, se darán los recursos previstos en las Leyes.

El trámite y propuesta de resolución de los recursos que pudieran promoverse, corresponden al Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento, previo los informes jurídicos y técnicos pertinentes a las diferentes Comisiones competentes por razón de la materia.

ANEXO. - Vías con tráfico rápido o muy intenso en las que los climas de nivel sonoro del artículo 8º, se incrementen en 5 dB(A). Estas vías las definirá el Ayuntamiento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA C-  
 MISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y  
 URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**25 JUL 2000**  
 JUNTA DE ANDALUCIA



NORMAS URBANISTICAS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

**T A B L A I.**

**CORRECCION AL NIVEL SONORO LA MEDIDO EN dB(A)**

**EL SECRETARIO**

TIPO DEL RUIDO	CARACTERISTICAS DEL RUIDO	CORRECCION dB(A)
Ruido impulsivo	Factor del pico	- 5
Ruidos con tonos audibles	Carácter del espectro	- 5
Ruido intermitente	Porcentaje de de 100 a 56	0
	duración del 56 18	- 5
	ruido con nivel 18 16	- 10
	sonoro $L_A$ , res- 6 1'8	- 15
	pecto al periodo 1'8 0'6	- 20
	de tiempo signi- 0'6 0'2	- 25
	ficativo. < 0,2	- 30

2.2. Artículo 17. Normas sobre documentación exigible para las Actividades Industriales y Terciarios según su categoría.

Adicionalmente se propone una actualización automática del trazado de las Líneas de Seguridad en el caso de nuevas actuaciones urbanísticas generen la aparición de nuevo suelo urbano en el Término Municipal, de manera que se mantenga el criterio de delimitación de los riesgos asociados a las actividades industriales y su compatibilidad con los elementos vulnerables de su entorno.

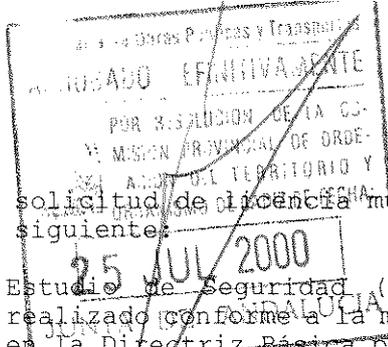
1º Requisitos mínimos de seguridad para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales

Es preciso que el Ayuntamiento incorpore algunos requisitos para la solicitud de obra y tramitación de licencia de apertura y funcionamiento, que se concretan en la justificación por parte del industrial de que los niveles de riesgo introducidos en el entorno por la nueva actividad industrial no superan los valores que se asignen a las Líneas de Seguridad. Dicha justificación se materializa en la presentación al Ayuntamiento, conjuntamente con el Proyecto, de un documento de análisis de la seguridad de la instalación. Documento con un alcance que depende de las características de la propia actividad industrial y de la categoría de uso que ostenta el suelo donde se la pretende implantar.

En función de las características de la actividad industrial y atendiendo a lo dispuesto por el R.D.886/88 de Accidentes Mayores y la modificación de sus anexos de acuerdo con el esquema mostrado en la Figura VI.1 donde se presenta la metodología seguida para definir las clases de actividad. De estas cuatro clases, la Clase 0 se corresponde con actividades de carácter excepcional cuya implantación viene definida por razones de interés estratégico nacional y que escapan a los procedimientos convencionales, mientras que la Clase I se corresponden con actividades de bajo riesgo potencial, la Clase II con actividades de riesgo potencial bajo/medio, y la Clase III con actividades de riesgo potencial medio/alto.

Para cada categoría de uso del suelo industrial existen determinadas clases de actividad cuya implantación es en principio compatible con las especificaciones de aquéllas, tal y como se recoge en la Tabla VI.1

En dicha tabla se presenta también el tipo de documento de seguridad necesario en cada caso concreto para satisfacer los requisitos previos a



la solicitud de licencia municipal. La definición de dichos documentos es la siguiente:

- Estudio de Seguridad (E.S.). Estudio de Seguridad de la actividad realizado conforme a la metodología, contenido y garantías especificados en la Directriz Básica para la Elaboración y Homologación de los Planes Especiales del Sector Químico (Resolución de 30 de Enero de 1991, BOE de 6/2/91 y corrección de errores de BOE de 8/3/91).
- Análisis Cuantitativo de Riesgo (A.C.R.). Análisis Cuantitativo de Riesgo de la instalación industrial desarrollado con los contenidos y criterios marcados por la citada Directriz Básica.
- Estudio de Seguridad simplificado. Estudio de Seguridad con idéntica estructura formal que el E.S. pero limitado en sus cálculos de consecuencias exclusivamente a los escenarios de accidente que producen las máximas zonas de vulnerabilidad.
- Determinación de carga térmica ponderada. Determinación de la carga térmica ponderada de actividades industriales empleando la metodología de cálculo expuesta en la norma tecnológica NBE-CPI-82, según dispone el Manual de Autoprotección para el Desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y Evacuación en Locales y Edificios (O.M. de 29 de Noviembre de 1984, BOE de 26/2/85). Este informe también presentará y justificará las distancias de seguridad que se ha considerado necesario incorporar como medida de protección, así como el resto de medios y medidas de protección.

Unicamente en el caso de actividades de la Clase I que se implanten en suelos con categorías de uso permitidas 1-2-3 o 4 no resulta necesaria la elaboración de un documento de seguridad, bastando con la justificación documental de que la actividad pertenece a la Clase I de acuerdo con el esquema de clasificación de la Figura VI.1.

En función de los resultados de los estudios el Ayuntamiento verificará el cumplimiento por parte de la actividad de los requisitos de seguridad correspondientes a la categoría de uso de suelo industrial afectado, condición necesaria pero no suficiente para la concesión de licencia.

Adicionalmente, la tabla VI.1 presenta una serie de requisitos que también deberán verificar la actividades industriales correspondientes a las Clases II y III, y que dependen de la categoría de uso del suelo donde se pretendan implantar.

Así, para los suelos con categoría de uso IN-1, IN-2 ó IN-3 se deberá justificar que la zona de riesgo (Z.R.) de la actividad correspondiente a 10<sup>4</sup> víctimas/año no supera en ningún caso la Línea de Seguridad definida para el área industrial de que se trate. Esta justificación puede realizarse de forma absoluta mediante la presentación de un A.C.R. de la actividad, pero también puede deducirse de forma indirecta a partir del E.S. para toda aquella actividad cuyos accidentes produzcan zonas de intervención (Z.I.) que en ningún caso superen la Línea de Seguridad, ya que puede afirmarse que esa situación verifica el requisito impuesto para las Z.R. sin necesidad de desarrollar completamente los contenidos de un A.C.R. (En sentido estricto, el cumplimiento del requisito impuesto a las Z.R. se verifica siempre que los radios de las zonas de letalidad 1 % (CL<sup>1</sup> ó DL<sup>1</sup>) de todos los accidentes queden incluidas dentro de la Línea de Seguridad).

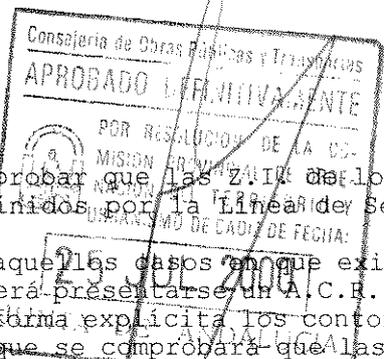
De esta forma, la metodología a emplear para la concesión de licencia consistirá en lo siguiente:

- 1 Comprobara partir del E.S. que la nueva instalación verifica en su totalidad las especificaciones de seguridad impuestas para la categoría de uso del suelo.



DICEN CIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



- 2 Comprobar que las Z.I. de los posibles accidentes no superan los límites definidos por la Línea de Seguridad.
- 3 En aquellos casos en que existan Z.I. que superan la Línea de Seguridad, deberá presentarse un A.C.R. de la actividad industrial donde se indiquen de forma explícita los contornos de las Z.R. de la misma, información con la que se comprobará que las Z.R. correspondientes a 10 víctimas/año se encuentran incluidas dentro de la Línea de Seguridad.

Para los suelos de categoría de uso IN-4, de acuerdo con la propia definición de la categoría, las actividades de la Clase III deberán justificar que no se encuentran afectadas por los artículos 6° y 7° del R.D. 886/88, siendo íntegramente válido lo expuesto en los párrafos anteriores con respecto a la limitación a las Z.R.

Quando la implantación se prevea en suelos con categoría de uso IN-5, IN-6 ó IN-7, el E.S. de las actividades de la Clase II deberá justificar que las máximas Z.I. de sus posibles accidentes no superan en más de 10 ó 5 m. el límite exterior del cerramiento de la actividad, en consonancia con las especificaciones incluidas en la definición de esas categorías.

2° Requisitos mínimos de impacto ambiental para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales

Conjuntamente con la satisfacción por parte del promotor de una nueva actividad industrial de los requisitos de seguridad expuestos en el apartado anterior, resulta necesario disponer un mecanismo de actuación análogo encargado de valorar y restringir hasta límites admisibles el impacto ambiental asociado a las nuevas instalaciones industriales.

En este sentido, se presenta a continuación una normativa de aplicación municipal incluyendo los requisitos mínimos del promotor para la solicitud de licencia y los requisitos necesarios para su concesión, sobre la base de los establecido por el R.D.L. 1302/86 sobre Evaluación de Impacto Ambiental y el R.D. 1131/88 que desarrolla el Reglamento para su ejecución:

- 1 Todo promotor de una actividad industrial de nueva Implantación, previo a la solicitud de licencia, deberá elevar consulta al Organismo Ambiental competente (A.M.A. o Secretaría de Estado para la Política del Agua y el Medio Ambiente del M.O.P.T., según sea el caso) sobre la necesidad de realizar el Procedimiento Administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental de su actividad.

- 2 Como resultado de dicha consulta al Organismo Ambiental, se pueden dar las siguientes situaciones:

**A.** Necesidad de realizar la Evaluación de Impacto Ambiental, estando sujeto al Procedimiento Administrativo indicado por el R.D. 1131/88.

En este caso la solicitud de licencia irá acompañada de la respuesta a la consulta previa, del Estudio de Impacto Ambiental y de la correspondiente Declaración de Impacto que, obviamente, deberá ser positiva.

**B.** No necesidad de someterse al Procedimiento Administrativo pero con indicación de realización de Estudio de Impacto Ambiental. En esta situación, la solicitud de licencia incluirá tanto la respuesta a la consulta previa, como el Estudio de Impacto Ambiental de la actividad.

**C.** No necesidad de realización del Procedimiento Administrativo ni de elaboración de Estudio de Impacto Ambiental.

La solicitud de licencia únicamente irá acompañada de la respuesta al Organismo Ambiental a la consulta previa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Consejo de Estado en el Pleno de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.



EL SECRETARIO

3 Tras el cumplimiento de los requisitos anteriores, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las especificaciones sobre contaminación correspondientes a la categoría de uso del suelo industrial donde se pretenda ubicar la actividad, así como el mantenimiento de los índices de salubridad globales del entorno, en función de la documentación aportada o de aquella adicional expresamente solicitada a tal efecto, como condiciones indispensables para la tramitación y concesión de licencia.

SECCION 4 - USO DOTACIONAL. (EQUIPAMIENTOS).

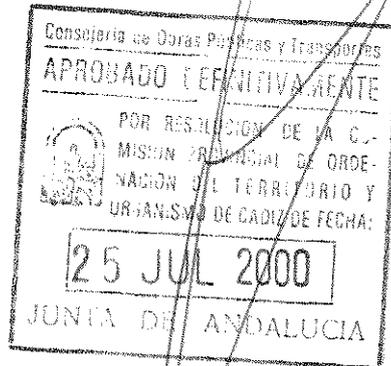
2.2 - Artículo 18. Definición.

El uso dotacional es aquél cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura, salud, y análogos.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el planeamiento destina para ello como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a ese fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

1. Condiciones del uso dotacional:

En todo lo referente a las condiciones del uso dotacional se estará a lo que, para cada una de las tipologías se dispone en el Título Tercero de estas normas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

**TITULO TERCERO - SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.****CAPITULO 1 - DEFINICION, REGULACION Y REGIMEN URBANISTICO:****3.1 - Artículo 1. Definición.**

Los sistemas generales y locales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General sobre la base del modelo de desarrollo urbano que adopta para el término municipal de San Roque.

Los sistemas generales y locales responden a la siguiente clasificación sistemática:

a) Sistema General de Comunicaciones: se refiere a los espacios sobre los que se desarrolla los movimientos de las personas y de los vehículos, sean de transporte o no, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

a.1) RV - Red viaria rodada y peatonal: destinada a la circulación de vehículos, automóviles o no, y movimientos de peatones así como al estacionamiento de vehículos.

a.2) - Red de transportes: destinada a la circulación de vehículos de transporte o al transporte de las personas.

a.2.1) - TF - Red ferroviaria: destinada al movimiento de los ferrocarriles y al transporte de personas y mercancías, la componen los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que facilitan las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

a.2.2.) - TM - Transporte marítimo: los terrenos pertenecientes al transporte marítimo son los que se pueden destinar a alterar las instalaciones que hace posible el movimiento de los buques, tanto en su navegación como en tierra, y para el transporte de mercancías o personas.

b) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes: comprende espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; la protección y aislamiento de las vías de tránsito rápido, al desarrollo de juegos infantiles y a conseguir la mejor composición estética de la ciudad.

b.1) - PS - Parque suburbano: grandes masas de parque que, asociadas a cualquier clasificación de suelo, permiten los usos específicos de las diferentes tipologías.

b.2) - PU - Parque urbano: áreas libres que, por enclavarse en el tejido urbano, deberán tener la superficie precisa para cubrir las necesidades de su entorno urbano.

b.3) - PD - Parque deportivo: área libre dedicada preferentemente al deporte, sin ningún tipo de instalación asociada.

b.4) - PJ - Jardín: áreas verdes de uso público que constituyen espacio libre y que por su tamaño se asocian a unidades decimales más o menos extensas.

b.5) - PA - área ajardinada: áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

b.6) - PC - Costero: áreas de espacio libres naturales pertenecientes a la banda costera y que pueden estar asociados a suelo no urbanizable o a Planes Parciales.

b.7) - PI - Zonas libres de seguridad industrial: espacios libres emplazados entre las implantaciones industriales con la finalidad de distanciar cualquier asentamiento poblacional en el radio de seguridad de las mismas.

c). Sistema General Deportivo.

c.1) - DE - Deportivo: comprende las grandes instalaciones dedicadas a la práctica del deporte para uso y disfrute general.

d). Sistema General de Equipamiento.

d.1) - DP - Deportivo: Equipamiento menor dedicado a la práctica del deporte e integrado en el tejido urbano.

d.2) - CU - Cultural: instalaciones dedicadas al ocio cultural de la población.

d.3) - RE - Religioso: instalaciones dedicadas a la celebración de los diferentes cultos.

d.4) - AS - Asistencial: instalaciones que comprende la prestación de asistencia a las personas tanto sanitaria, salvo despachos profesionales, como de servicio social.

e). Sistema General Servicios Urbanos e Infraestructuras: áreas en que se agrupan las dotaciones de que precisen para su funcionamiento las áreas urbanas o urbanizables.

e.1) - SC - Cementerios: dotación destinada a proporcionar el enterramiento o cremación de los restos humanos.

e.2) - SD - Defensa: instalaciones en las que se presta asistencia al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e.3) - SU - Servicios urbanos: son los destinados a cubrir las necesidades básicas referentes a manipulación, transporte y distribución de alimentos así como las de servicio de mantenimiento de la Estructura de la Administración.

e.4) - SI - Infraestructuras: sistemas generales asociados al funcionamiento de la red de infraestructura de la actividad urbanizadora.

f). Sistema General Servicios de la Administración.

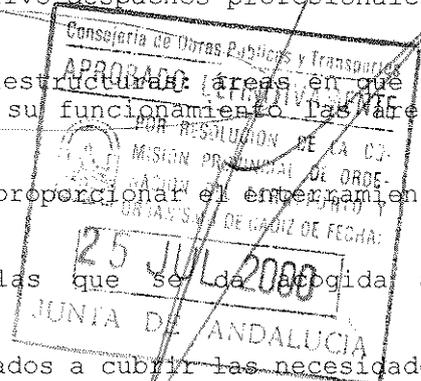
f.1) - SA - Servicios de la Administración: desarrolla las tareas de la gestión de los Asuntos del Estado en todos sus niveles y se extienden a los de los ciudadanos.

3.1. - Artículo 2. Regulación.

a) La regulación particular de cada uno de los usos regulados en el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

b) En los Planos de Gestión quedan determinados los sistemas generales estén ó no asociados a Sectores .

c) Los sistemas generales, excepto en los casos que expresamente se recogen en la fichas, serán desarrollados por medio de Planes Especiales.



EL SECRETARIO

El ámbito para los no delimitados se fijará en el momento en que por la gestión del Plan adquieran un tamaño que se considere suficiente para la ejecución de un Plan Especial.

d) Los elementos de sistemas generales incluidos en suelos urbanizables programados o no por el Plan General requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los correspondientes Planes Parciales sin perjuicio de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística (PAU) y de la Entidad Municipal de la que dependa el terreno, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente justificadas lo aconsejarán.

Este Decreto ha sido aprobado por el Pleno de la Junta Municipal de San Roque, en su sesión de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO,

3.1.- Artículo 3. Régimen urbanístico.

a. El desarrollo de los sistemas generales definidos por el Plan General se hará mediante Planes Parciales o Especiales.

b. Los suelos previstos por el Plan como sistemas generales son de dominio público en todo caso salvo que se trate de terrenos que en la actualidad tengan un uso coincidente con el propuesto, en cuyo caso se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deba transmitirse al Ayuntamiento de San Roque.

3.1. - Artículo 4. Obtención de los sistemas generales.

La obtención de los sistemas generales se garantiza con el Plan General mediante la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa, o bien mediante su consideración como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION URBANISTICA DE GRANADA  
A 29 JUL 2000  
JUNTA MUNICIPAL DE SAN ROQUE

El Plan General establece las siguientes formas de obtención de los sistemas generales.

Sin perjuicio de las formulaciones derivadas de la posibilidad de urgencias urbanísticas se establece:

- 1- La expropiación en suelo no urbanizable para las redes viarias de carácter general y ejecutable por parte de la Administración competente.
- 2- La expropiación en suelo no urbanizable para las redes viarias de sistemas generales adscrito su obtención y ejecución a su área concreta de planeamiento, siendo su ejecución con cargo al área y gestión municipal.
- 3- Mediante carga urbanística a las áreas, asociado al mecanismo del aprovechamiento medio de los suelos urbanizables a los que se adscriben.

3.1. - Artículo 5. Valoración.

De conformidad con los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo, la valoración de los terrenos afectados por cualquier clase de elemento de sistema general a efectos de su obtención mediante la expropiación, se efectuará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Se tasarán con arreglo a su valor inicial los terrenos de suelo no urbanizable a los que se adscriban dichos elementos.
- b. En caso de adscripción a suelo urbanizable, la tasación será la del valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento medio que el Plan o el Programa de Actuación establezcan y, en especial, el propio del cuatrienio en que esté programado la adquisición del suelo.
- c. Para el supuesto de que la adscripción sea sobre terrenos de suelo urbano, incluidos en una unidad de actuación, el valor urbanístico se

corresponde con el aprovechamiento urbanístico o producto del coeficiente de edificabilidad que efectivamente asigna el Plan a cada una de las áreas, según se establece en el título 10, y para cada uno de los tipos de Regulación y Uso del suelo asignado, por el valor de repercusión unitario del suelo a efectos del arbitrio Municipal sobre el incremento del valor de los terrenos.

CAPITULO 2 - SISTEMAS GENERALES URBANIZABLE

3.2 - Artículo 1.

a. Sistema general adscrito en su obtención al Suelo Urbanizable Programado.

Con cargo al exceso de aprovechamiento medio fijado por el Plan General para determinados sectores de suelo urbanizable programado se adscribirán, para su obtención, las superficies de sistemas generales especificadas en las fichas del Plan General y diseñadas en los planos de Ordenación y en las que necesariamente se incluirán:

a.1.1. Suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a los sectores.

a.1.2. Sistemas generales exteriores adscritos al sector correspondiente entre los que programe el Plan General y de acuerdo con el cuatrienio en que se prevea el desarrollo del sector. Los terrenos específicos podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que les hayan redactado o por el Ayuntamiento de San Roque. Si la adscripción no se contuviera en los Planes Parciales la realizará la propia Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

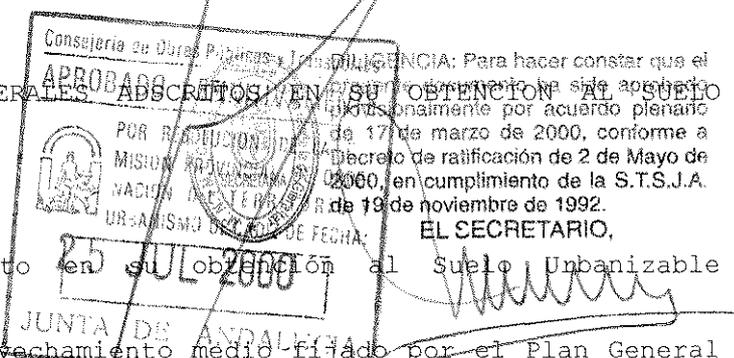
a.1.3. Suelos destinados a Sistemas Generales, que aunque no se han computado en el cálculo del aprovechamiento medio global del SUP, se adscriban al mismo en previsión de ulteriores excesos de aprovechamiento medio por sector puedan resultar en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan General. Su régimen es idéntico al señalado para los supuestos ordinarios.

a.2. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los sectores de SUP especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable a su sector así como la de cada uno de los polígonos en que le divida, cada Plan Parcial.

Los excesos de aprovechamiento se adjudicarán, una vez efectuadas las operaciones de reparcelación o compensación preceptivas, a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al SUP en cada cuatrienio, salvo que se aplique el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

a.3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales adscritos al SUP, cuando no se aplique la expropiación, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos con exceso de aprovechamiento y la superficie de adjudicación se corresponderá con el aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento medio global del SUP en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de los citados sistemas globales.

Como partícipes de la comunidad reparcelatoria o de compensación del polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos sus derechos quedarán sujetos al costeamiento de la urbanización en la parte proporcional a las parcelas que les sean adjudicadas.



a.4. El procedimiento para la obtención de los terrenos afectados por sistemas generales mediante la expropiación forzosa se ajustará a los artículos 134 y siguientes de la Ley del Suelo por lo que el acta de ocupación que deberá contener las prevenciones desarrolladas en el artículo 55 del RExF además de dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio de suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono, si estuviera delimitado, en que se haga efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

La indemnización correspondiente a la valoración de los terrenos del propietario o sus titulares de derechos reales será la de su valor urbanístico, que se determinará en función del 90% del aprovechamiento medio del SUP del correspondiente cuatrienio.

a.5. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos contribuyendo en lo necesario a los costes de urbanización del polígono, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda. De igual forma podrá actuar la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono.

a.6. La ocupación por el Ayuntamiento de los terrenos de sistemas generales por procedimiento distinto a la expropiación forzosa requerirá, conforme regulan los artículos 53 y 54 RGO, que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación del polígono en que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

La titularidad dominical del Ayuntamiento se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado.

b. Sistemas generales adscritos en su obtención al SUNP.

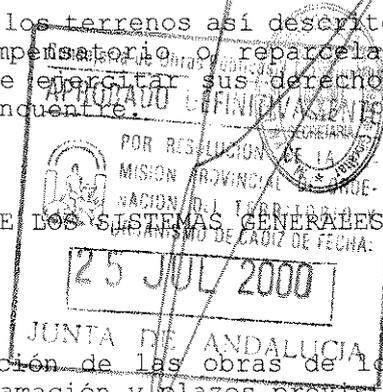
b.1. A los terrenos de sistemas globales vinculados a la gestión del SUNP le serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al SUP, con las salvedades siguientes:

b.1.1. Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Roque.

b.1.2. Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

b.2. Los propietarios de los terrenos así descritos se integrarán de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

PRESENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 19 de mayo de 2000, conforme al Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO,



CAPITULO 3 - EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

3.3. - Artículo 1.

Le corresponde la ejecución de las obras de los sistemas generales, de conformidad con la programación y plazos previstos en el Plan:

a)- A la Administración Pública, para los sistemas generales en suelo urbano. Los particulares lo serán en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos adquiridos en el planeamiento anterior.

b)- A los particulares, en el caso de que sean beneficiarios de concesiones administrativas para la prestación de servicios públicos y referente a cualquier clase de suelo adscrito.

c)- A la Administración Pública y los particulares, según lo que se determine en los Planes Parciales, para suelo urbanizable, o los Planes Especiales de Reforma Interior, para suelo urbano.

CAPITULO 4 - CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

3.4. - Artículo 1. Sistema general y local de la red viaria.

a). CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL.

a.1. Circulación rodada de carácter general.

a.1.1. Autopistas y autovías. Reguladas en cuanto a su diseño por la normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que imanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado, se proyectarán para velocidades específicas de 80 Km./hora y dispondrán de doble calzada.

a.1.2. Carreteras, que no siendo autopistas o autovías en el sentido arriba mencionado, constituyen vías de dominio y uso públicos proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles; bien de carácter estatal, provincial o municipal. En lo referente al uso y defensa de estas carreteras se estará a lo dispuesto en la legislación específica de carreteras (Ley de Carreteras y su Reglamento).

a.1.3. Red arterial local, cuya función primordial es comunicar las distintas áreas del Municipio.

Las condiciones de diseño se recogen en el Anexo de estas Normas con la definición de las diferentes tipologías y con un rango de carácter general que es el de diseño de calzadas de 7 m.

a.1.4. Red secundaria local, destinada a la comunicación interna entre polígonos o unidades de actuación.

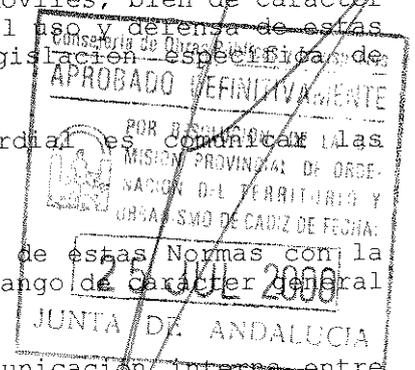
Las condiciones de diseño se recogen en el Anexo de estas Normas.

a.1.5. Red particular o de propiedad privada, cuando con este carácter figuren en los Planes y Estudios de Detalle.

a.1.6. Para los supuestos de estacionamiento de vehículos en las vías públicas no regulados específicamente en los tipos del Anexo se establecen en las siguientes condiciones dimensionales:

Las condiciones de diseño de las diferentes tipologías, se recogen en el anexo de estas Normas.

- Unidireccional: Aparcamiento en línea, 3 m.
- Aparcamiento en batería, 5 m.
- Aparcamiento en espina, 4 m.
- Aparcamiento en línea, 450 cm.
- Aparcamiento en batería, 680 cm.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

Aparcamiento en espina, 500 cm.

Se exigirá, así mismo, la plantación de un árbol cada tres plazas de aparcamiento en las redes diseñadas con mediana o siempre que existan aceras de 4 m. De igual forma se exigirá la plantación de árboles a los bordes de las redes arteriales locales del tipo D del Anexo.

a.1.7. Aparcamientos públicos, son los espacios en contacto con la red viaria y destinados al almacenamiento temporal de vehículos. Se pueden desarrollar tanto en edificios exclusivos como todos los tipos se regularán de acuerdo a:

a.1.7.1. Accesos:

Su diseño exige que no afecte negativamente a puntos de concentración.

a.1.7.2. Dimensiones:

Unidireccional, si menos de 2.000 m<sup>2</sup>.

Bidireccional, para los comprendidos entre 2.000-6.000 m<sup>2</sup>.

2 bidireccionales, para los comprendidos entre 6.000-10.000 m<sup>2</sup>.

-Los accesos para peatones deberán ser excluidos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

-Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

-Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

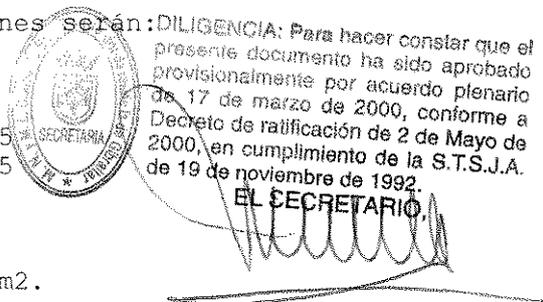
-Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16 %) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12 %) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

a.1.7.2. Plaza de aparcamiento. Las dimensiones serán:

Tipo de vehículo	Longitud	Latitud
Vehículos de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria será de 22 m<sup>2</sup>.

En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento, debidamente señaladas, para uso de minusválidos igual o mayor al 2% del número total de plazas. En todos los aparcamientos se dispondrá al menos el 15 % de sus plazas para automóviles grandes. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.



a.1.7.3. Disposición de las plazas. Las diferentes tipologías en orden a la disposición se regulan en el Anexo de estas Normas, conforme a los siguientes supuestos:

- Aparcamiento en ángulo -45 grados.
- Aparcamiento en batería -90 grados.
- Doble aparcamiento en ángulo -45 grados.
- Doble aparcamiento en batería -90 grados.
- Aparcamiento en línea.
- Doble aparcamiento en línea.

a.1.7.4. Altura libre de piso. La altura libre de piso no será inferior a 220 cm.

a.1.7.5. Condiciones de los aparcamientos públicos en locales cerrados. En los aparcamientos públicos en locales cerrados se tomarán las siguientes medidas de precaución:

a.1.7.5.1. Condiciones acústicas: el nivel acústico no superará 65 db (A).

a.1.7.5.2. Condiciones visuales: el nivel de iluminación que pueda alcanzarse será como mínimo de 50 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

a.1.7.5.3. Condiciones higiénicas: la ventilación se realizará por conducto con una renovación de 6 volúmenes/hora.

a.1.7.5.4. Condiciones de las dotaciones; se dispondrá de

Abastecimiento de agua potable y desagüe con:

- Un grifo con racor para manguera.
- Un sumidero.

Suministro de energía eléctrica con:

- Un punto de luz cada 30 m2.
- Una toma de corriente.

a.1.7.5.5. Condiciones de defensa:

1. Contra accidentes: Tanto en aparcamientos como en garajes aparcamiento, el camino recorrido por el usuario como peatón, estará señalizado y exento de riesgo de atropello.

2. Contra el fuego: La estructura estará protegida contra el fuego, de manera que puedan resistirlo durante tres horas, y como mínimo existirá un extintor por cada 20 plazas de vehículo.

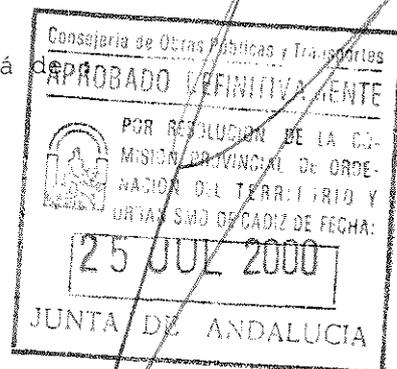
Podrá comunicarse el local con la escala, ascensor, cuarto de calderas, cuarto trastero u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante 90 m. y estancas al humo.

Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados y sin comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de este deberá estar a una distancia al menos de 4 m. de otro del edificio o de los linderos con fincas colindantes.

Edificación sobre rasante.

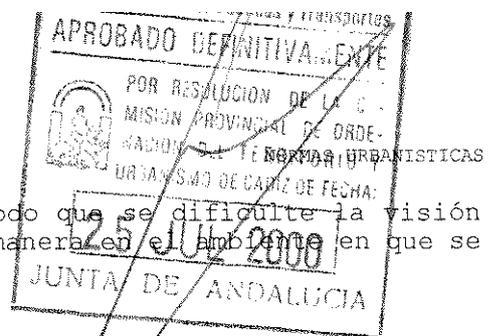
Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

Aparcamientos en superficie.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



Deberán acondicionarse con vegetación de modo que se dificulte la visión de los vehículos y se integren de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

a.1.8. Estaciones de autobuses.

Como caso particular de aparcamiento y transportes se establecen condiciones mínimas de las dotaciones de autobuses.

- La parcela mínima será de 20.000 m2.
  - Podrán ubicarse, bien en polígonos ordenados o bien en SNV.
  - Las estaciones de autobuses que se ubiquen en SNV requieren la previa aprobación de un Permiso Especial, que se regulará por el procedimiento del artículo 43.315, siempre que no exista una distancia mayor que 100 al tejido urbano o a las vías de circulación más importantes del Término para lo cual habrá de garantizarse el acceso y comunicación entre la estación y la urbe o sus vías de comunicación.
- Así mismo, la ubicación en SNV deberá hacerse con el máximo respeto al uso del suelo que le es propio.

a.2. Circulación peatonal. Se distinguen dos usos específicos:

a.2.1. Circulación peatonal asociada a la red viaria: Son calles compartidas de carácter local que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles.

Para anchuras de vías de hasta 6 metros, la delimitación de la zona peatonal estará formada por aceras de al menos 1 m. de ancho.

La altura del bordillo será de 15 cm.

Si se dispusiera espacios como áreas de juego, se diferenciarán de las destinadas a circulación mediante elementos urbanos y con una banda de protección de 2 m.

a.2.2. Circulación peatonal simple. Son espacios de la red viaria destinadas al uso exclusivo de los peatones.

La anchura de las calles peatonales de 5 m. salvo que pueda reducirse a 3 m. siempre que los edificios de su entorno no tengan una altura superior a una planta.

b). CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LA RED DE TRANSPORTES

b.1. Red ferroviaria.

b.1.1. Con carácter general se establecen las siguientes condiciones:

b.1.1.1. Se establece una zona de servidumbre de 20 m., contada a partir de la arista exterior del desmonte, terraplén o soporte del balasto en el caso de terrenos llanos, a ambos lados de los viales ferroviarios.

b.1.1.2. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

b.1.1.3. Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

b.1.1.4. Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



b.1.2. Zona de viales.

Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias se prohíbe en ella la edificación de instalaciones que no están directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema tales como casetas de protección, señalización, etc.

b.1.3. Zona ferroviaria.

Constituida por cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril, como talleres y almacenes, se permiten en ella edificaciones de uso industrial, terciario o residencial siempre que estén directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario y que cumplan las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

b.1.4. Zona de servicio ferroviario.

Constituida por las instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos, se permiten en ella edificaciones para atención del usuario y naves de estación con sus terciarios de complemento siempre y cuando se cumplan las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Normas.

b.2. Transporte marítimo.

Para el desarrollo de cualquier actuación en terrenos señalados por el Plan General como pertenecientes al uso de transporte marítimo deberá ser aprobado previamente en Plan Especial.

b.2.1. En orden a los aspectos referentes tanto a las condiciones de diseño como a las servidumbres se estará a la legislación que para este uso esté vigente.

b.2.2. Puerto. Es la zona que se destina a facilitar la utilización del servicio por los ciudadanos, y en el que podrán construirse naves de estación y los servicios terciarios complementarios.

Las condiciones de uso, edificabilidad y ocupación se regularán en el Plan Especial.

b.3. Intercambiador. Sistema general para el intercambio entre los transportes bien sea marítimos, ferroviarios, de la red viaria, o cualquier otro tipo de distribución entre las grandes áreas industriales así como del área con el exterior.

Se concibe así mismo como centro neurálgico para la seguridad industrial.

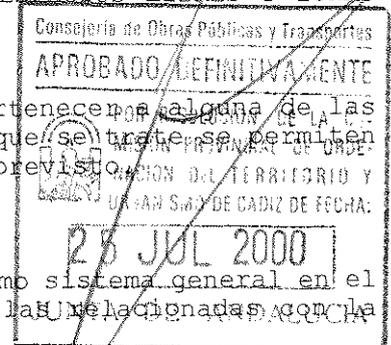
c). CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

La red de espacios libres y zonas verdes podrá pertenecer a alguna de las cuatro divisiones mencionadas, dependiendo de lo que se trate se permiten las siguientes actuaciones para potenciar el uso previsto.

c.1. Tipo 1 (Parque suburbano). Se distinguen:

c.1.1. Parque suburbano asociado a Plan Parcial como sistema general en el que no se podrán desarrollar más actuaciones que las relacionadas con la protección integral o bien de ocio y recreativas.

No podrá, por tanto, edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada al mejor aprovechamiento y conservación de los valores naturalísticos, científicos y culturales presentes en los mismos o bien que no esté vinculado a la actividad recreacional.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.



EL SECRETARIO,

c.1.2. Parque suburbano asociado al SNU como sistema general.

Unicamente podrán desarrollarse aquellas actividades que guarden relación con el uso específico al que esté vinculado el suelo.

c.2. Tipo 2. Se distinguen los siguientes subtipos:

c.2.1. Parque urbano.

Unicamente podrá disponerse edificación para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5 % de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas y en cualquier caso 2000 m.

c.2.2. Parque deportivo.

Unicamente podrá disponerse edificación para usos del deporte y al cual está vinculado máxima del 5 % de su superficie y sin rebasar la altura media 4,5 m, permitiéndose una segunda planta con ocupación del 20 % de la primera.

c.2.3. Jardín.

La superficie mínima será de 500 m<sup>2</sup>. En su diseño se dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Dispondrá de juegos infantiles y cultivo con flores pero no se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado, y no se autoriza ninguna edificación. A todos los efectos se considerará como tal siempre que reúna las siguientes condiciones:

Circulo inscrito en el área R=6 m  
Pendiente máxima del plano útil= 5%

c.2.4. Area ajardinada.

La superficie máxima nunca deberá ser superior a 500 m<sup>2</sup>. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir y en aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre el calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

c.3. Tipo (Costero):

Se distinguen los espacios que se destinan a la actividad que le es propia por razón de su lugar de emplazamiento, de aquellos en los que prevén pequeñas instalaciones derivadas de la explotación turística.

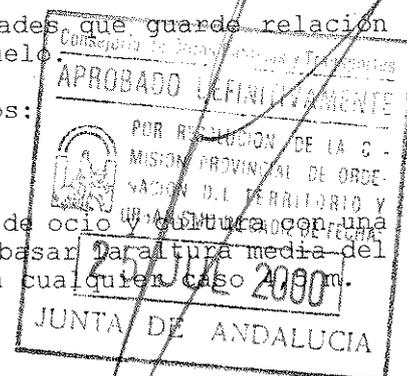
El sistema general costero será objeto del desarrollo previo de un Plan Especial, en el que se regularán los diferentes aspectos referentes a diseño, ocupación, etc.

c.4. Tipo 4. Zonas libres de seguridad industrial. En estas zonas se prevé la instalación de colectores de 30 m. de ancho pertenecientes al sistema general de intercambiadores. Remitidas al desarrollo de mejora del medio natural al que corresponden. Se permitirán instalaciones de servicio exclusivo del uso a que se asigna, así como usos asociados al servicio de la red viaria.

d). EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

El coeficiente de edificabilidad será de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cualquier tipo de edificación que forme parte de este sistema deberá adaptarse al medio natural del lugar de emplazamiento, instalándose preferentemente al aire libre.

En todo caso podrá disponerse la edificación cerrada siempre que no ocupen más del 50% del parque deportivo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

e) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

e.1. La altura media de la edificación será la que corresponda al área en que se encuentre. Cualquier aspecto de su regulación se remite a la ficha correspondiente así como a las determinaciones y superficie construida indicada en las fichas de desarrollo.

e.2. Cultural.

Se distinguen:

e.2.1. Salas de reunión.

e.2.2. Salas de espectáculos.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tienen fijadas el Ministerio de Cultura o Departamento de la Junta de Andalucía que corresponda, sin perjuicio de las derivadas del Reglamento Especial de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e.3. Religioso.

La altura media de la edificación será la que corresponda a la zona en que se encuentre.

En las parcelas que se destinen a este equipamiento, la superficie para actividades complementarias y diferentes a las de culto solo podrá alcanzar una superficie de un 40 % de la destinada a éste.

e.4. Asistencial.

La altura media de los edificios dotaciones educativas no superarán la correspondiente a la zona en que se encuentren.

Las condiciones de carácter higiénico y sanitario que deberán cumplir estos locales serán los que señale la Dirección General de Sanidad.

e.5. Educativo.

La altura media de los edificios dotacionales educativos no superarán la correspondiente a la zona en que se encuentren.

Condiciones particulares de las dotaciones.

Serán de aplicación la regulación y demás determinaciones del área donde se sitúan. Las áreas remitidas a planeamiento dispondrán y desarrollarán las determinaciones en cuanto a dotaciones y cesiones obligatorias recogidas en las fichas de planeamiento, asignando en los solares resultantes la superficie edificable recogida en las mencionadas fichas, teniendo tal superficie construida el carácter de volumen no lucrativo.

f) SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

f.1. Cementerios. Su ubicación se representa en el plano CCU.

f.2. Defensa. Se distingue:

f.2.1. Instalaciones militares en SNU.

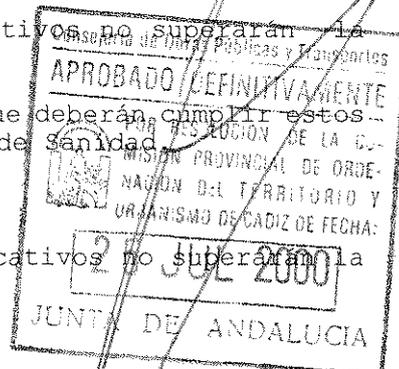
f.2.2. Instalaciones específicas para fuerzas de seguridad general y local en suelo urbano.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



f.3. Servicios urbanos.

f.3.1. Mercados. Destinados a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f.3.2. Mataderos. Destinados al sacrificio y despiece del ganado con el fin de destinarlo al abastecimiento para el consumo doméstico.

f.3.3. Instalaciones de mantenimiento de la Administración. Destinadas a proveer a la administración local o general los servicios necesarios a proveer a la administración local o general los servicios que precisa para mantener sus instalaciones, talleres municipales.

f.3.4. Otros servicios susceptibles de incluirse en este sistema.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 LS. Las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

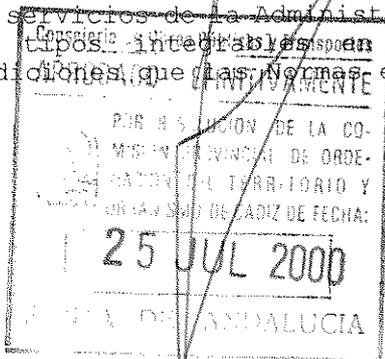
f.4.1. Depósitos de agua. Destinados al almacenamiento regulado del agua de consumo y su tratamiento.

f.4.2. Depuradoras. Destinadas al tratamiento de aguas residuales para su posterior vertido a cauces o al litoral marino en condiciones sanitarias óptimas.

f.4.3. Redes de infraestructura. Para las redes de abastecimiento general y local de agua, de desagües y de energía eléctrica de alta tensión así como para aquellas de carácter aéreas o subterráneo se estará a lo que sus respectivas legislaciones específicas regulen sobre servidumbres o a lo que los Servicios Técnicos Municipales dispusieran sobre su localización. Cualquier actuación urbanística que proyectara una modificación de estas redes deberá instalarlas, a su cargo, en la nueva localización y siempre que cuenten con la previa autorización del Organismo competente.

g) CONDICIONES DE LOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los dos tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las Normas establecen para éstas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

**TITULO CUARTO - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**



**CAPITULO 1 - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

**4.1 - Artículo 1. Medidas de intervención Municipal.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley del Suelo compete al Ayuntamiento de San Roque establecer cuales son los límites al ejercicio de las facultades del derecho de propiedad de acuerdo con la clasificación urbanística del suelo efectuada por el Plan en orden a la edificación y uso del suelo. Esta competencia municipal se desarrolla a través de las medidas de intervención siguientes:

- a). Licencias urbanísticas.
- b). Ordenes de ejecución.
- c). Inspección urbanística.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO,**

**4.1 - Artículo 2. Licencias urbanísticas.**

a). Actos sujetos. Están sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, desarrolla el artículo 1 (primero) del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), tanto se promuevan por particulares en terrenos de dominio público y dejando a salvo las autorizaciones o concesiones pertinentes, como por Organos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales.

b). Clases. Los actos sujetos a licencia, por razón de su contenido, se clasifican en dos tipos básicos:

**b.1. Realización de obras:**

b.1.1. Obras de edificación. Se refiere a las obras que comportan el nacimiento, modificación o extinción de un edificio, y se distinguen:

b.1.1.1. Obras de nueva planta. Son las que dan lugar al nacimiento de un nuevo edificio.

b.1.1.2. Obras de modificación de los edificios, que comprende las de:

- Ampliación de edificios.
- Reforma que afecta a la estructura.
- Modificación del aspecto exterior.
- Modificación de la disposición interior.
- Las que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.

b.1.1.3. Obras de demolición.

b.1.2. Obras de urbanización. Obras que no consisten en la edificación. Entre ellas se distinguen:

b.1.2.1. Parcelaciones urbanas, consistentes en la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados, caso éste último para el que previamente ha debido aprobarse el Plan Parcial, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma definida en estas Normas.

b.1.2.2. Movimientos de tierras, como los desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

b.1.2.3. Cerramiento o vallado.

b.1.2.4. Colocación de carteles de propaganda, aunque no sean visibles desde la vía pública.

b.1.2.5. Tala y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, arboleda, espacio boscoso o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

b.2. Uso del suelo y edificación:

b.2.1. Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

b.2.2. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones.

b.2.3. La modificación del uso de los edificios e instalaciones.

b.2.4. El uso del subsuelo.

b.2.5. Extracción de áridos y explotación de canteras.

b.3. Actividades e instalaciones, que comprenden la nueva implantación, modificación y ampliación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes, así como la nueva implantación, mejora o modificación de elementos mecánicos, maquinaria o las instalaciones necesarias para que un local pueda ejercer una actividad determinada.

c). Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local, con mención especial a lo dispuesto en los artículos 9 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

d). Silencio administrativo.

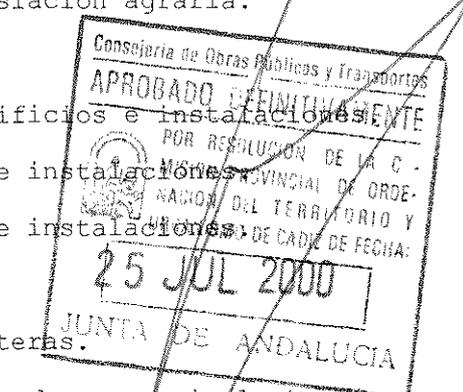
A los efectos prevenidos en la Legislación de Régimen Local, cuando se den los requisitos del apartado 1,7 (séptimo), del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales quedará otorgada la licencia. Todo ello sin perjuicio de que en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas por la Ley del Suelo o, en virtud de la misma por el presente Plan General, por lo que, transcurridos tres meses en que el peticionario considere concedida la licencia por acto presunto, deberá dirigir un escrito al Ayuntamiento en el que le requiera para que en un mes declare la pertinencia o no de la aplicación del silencio administrativo positivo de acuerdo con el artículo 178.3 de la Ley del Suelo.

Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada por silencio administrativo.

e). Caducidad.

Las licencias se declaran caducadas a los seis meses de la notificación de su otorgamiento si no se comenzaran las obras autorizadas o si éstas quedaran interrumpidas, una vez comenzadas, durante un período superior a tres meses pudiéndose solicitar prórroga, por causa justificada y por una sola vez, de tres meses.

Así mismo caducarán las licencias otorgadas por silencio positivo si no se efectúa por el peticionario el requerimiento señalado en el apartado d de este artículo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO,**

f). Obras menores.

Se entiende por obras menores las siguientes:

f.1. Colocación de andamios, exigiéndose dirección facultativa visada por el Colegio respectivo.

f.2. Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

f.3. Pintura y revoces en fachadas a la vía pública.

f.4. Colocación de carpintería interior y exterior, así como ~~de la~~ misma.

f.5. Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

f.6. Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachadas, exigiéndose dirección facultativa visada por el Colegio respectivo.

f.7. Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

f.8. Cerramiento de solares, para lo que previamente habrá de solicitarse plano de alineación.

f.9. Obras en los retretes, consistentes en colocación y depósitos y bajadas interiores.

f.10. Demolición y construcción de tabiques o mostradores.

f.11. Colocación de escayolas y chapados.

f.12. Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,35 metros.

f.13. Instalación de cabinas telefónicas y buzones de correos.

f.14. Cualquier obra de pequeña entidad que no pueda considerarse obra mayor según lo dispuesto en el siguiente apartado.

En todos estos supuestos, la instancia de solicitud de licencia deberá ir acompañada por dos ejemplares correspondientes al croquis de la obra, con expresión exacta de las dimensiones, situación y valor.

g). Obras mayores.

Tienen el carácter de obras mayores, a los efectos de acompañar proyecto técnico a la solicitud de licencia, las que se refieren a la ejecución de obras e instalaciones conforme a los términos descritos en el apartado b de este artículo, excepto la colocación de carteles y las obras menores.

El Proyecto Técnico es el documento que, firmado por el peticionario de la licencia, autorizado por profesional competente para ello y visado por el correspondiente Colegio Profesional, define con precisión suficiente para su ejecución todos los elementos y características de la obra de que se trate.

h). Cuando, de conformidad con el artículo 40 y 41 RGU, se autorice la urbanización simultánea a la edificación de terrenos que no tengan la condición de suelo urbano según el artículo 82 de la Ley del Suelo, será requisito previo a la concesión a la licencia de edificación la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la constitución de una garantía sobre el total del valor de la urbanización.

i). Licencias de parcelación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**REVISADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COORDINACIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**25 JUL 2000**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

La licencia de parcelación se entenderá concedida una vez que se aprueben los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas salvo que se concedan simultáneamente a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que contengan una parcelación urbanística.

La documentación que debe acompañar a la solicitud de licencia se compone de:

i.1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación, indicándose cual es el resultado en cuanto a las nuevas parcelaciones respecto de las originales en función del instrumento de planeamiento que establezca las condiciones de la parcelación.

i.2. Planos del estado actual, a escala 1:1000, de las fincas originarias representadas en el parcelario oficial.

i.3. Planos de parcelación, a escala 1:1000, de descripción de las parcelas resultantes.

j). Licencias de obras de urbanización.

Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se concederá la correspondiente licencia para la ejecución material de las obras de urbanización, previo replanteo.

k). Licencias de obras de edificación.

Para la concesión de las licencias de obras de edificación habrá de acreditarse que existe licencia de parcelación, si ésta fuera exigible o, en caso contrario, que la parcela sea conforme con el planeamiento aplicable; que se han formalizado las cargas urbanísticas que el planeamiento haya asignado al polígono o unidad de actuación al que pertenezca la parcela; finalmente, deberá acreditarse que el polígono o unidad de actuación presentan todas las condiciones urbanísticas exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

l). Licencia de cerramiento o vallado

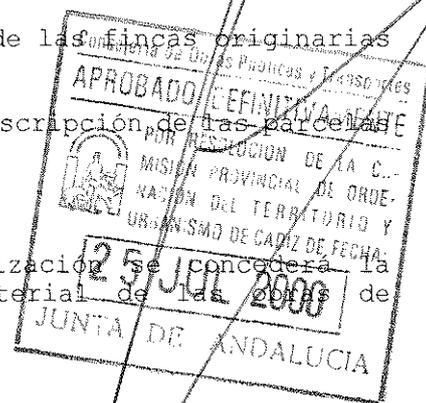
Podrán concederse licencia de cerramiento o vallado de fincas de gran extensión cuya finalidad sea la delimitación de la urbanización del resto de las propiedades colindantes, edificadas o no, siempre y cuando y por aplicación del artículo 73 de la Ley del Suelo se trate de cerramientos que se adapten al ambiente en que se ubiquen por lo que preferentemente se concederá en espacios naturales abiertos, se levantarán setos u otro tipo de cerramientos naturales.

4.1 - Artículo 3. Ordenes de ejecución.

a). Por razones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

a.1. En ejercicio de la competencia municipal, el Alcalde podrá decretar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para que los propietarios de terrenos o solares, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles los mantengan en condiciones de seguridad, salubridad y estrato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

a.2. De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, el procedimiento se regulará por lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, destacando, por su especial relevancia, los trámites referidos a la audiencia de los interesados y el informe técnico que deberá constar la descripción somera del inmueble; especificación detallada de las deficiencias; medidas necesarias para



El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y el plazo para implantarlas.

a.3. Si el obligado no cumpliera la orden de ejecución el Alcalde procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa así como a la ejecución subsidiaria para el caso de que el obligado no ejecutase las obras voluntariamente en el plazo concedido por la Administración.

a.4. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.

b). Por motivos de interés turístico o estético.

b.1. El Alcalde, de oficio o a instancia del interesado, podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

b.2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el artículo 181.1 de la Ley del Suelo o supusieran un aumento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando rebasen estos límites para obtener un mayor interés general.

b.3. El procedimiento, en lo que se le sea de aplicación, se regulará por lo aplicable a las órdenes de ejecución por razones de seguridad, salubridad y ornato públicos teniendo en cuenta que el informe técnico de los Servicios Municipales habrá de constar de:

b.3.1. Descripción de las obras de conservación o de reforma, en su caso, precisas para los intereses turísticos o estéticos.

b.3.2. Valoración de las mismas, a los efectos prevenidos en el apartado 2 de la letra B del presente artículo.

b.3.3. Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas.

c). Catalogaciones.

c.1. Los edificios que señale el Plan, los catalogados y los de interés histórico-artístico están exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso así como de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo.

c.2. Los propietarios de edificios o elementos catalogados de interés histórico-artístico tienen la obligación de conservarlos, protegerlos y custodiarlos sin perjuicio de las subvenciones, exenciones o ayudas que le sean de aplicación por la legislación vigente.

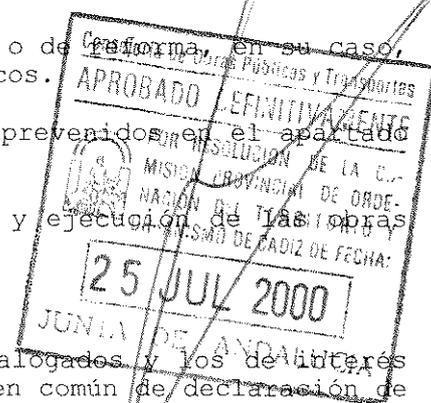
d). Estado ruinoso de las edificaciones.

d.1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones procederá siempre que concorra alguno de estos supuestos:

d.1.1. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

d.1.2. Coste de la reparación superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

d.1.3. Circunstancias urbanísticas que aconsejasen la demolición.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificaci3n de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO,**

d.2. Daños no reparables.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquellos cuya reparación implica la previa demolición y posterior reconstrucción de los elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de los mismos.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

El procedimiento para la obtención del límite señalado se desarrollará de acuerdo con los siguientes criterios:

d.2.1. Se relacionarán de forma pormenorizada los elementos estructurales, que se cuantificarán en las unidades métricas habituales y se proporcionarán, en tantos por ciento, en relación al conjunto de los elementos estructurales.

d.2.2. En forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

d.2.3. La suma del producto de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a) dará lugar a la extensión de los daños a reparar.

d.3. Coste de la reparación.

Obras de reparación son las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

Para la fijación del valor actual de la edificación habrá que deducir del coste actual de construcción del edificio el porcentaje de depreciación que proceda en razón al estado y antigüedad de la finca.

Para la determinación del coste actual de construcción se seguirán los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental. El coeficiente de depreciación se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)2$$

Siendo X el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez ni superior a trescientos.

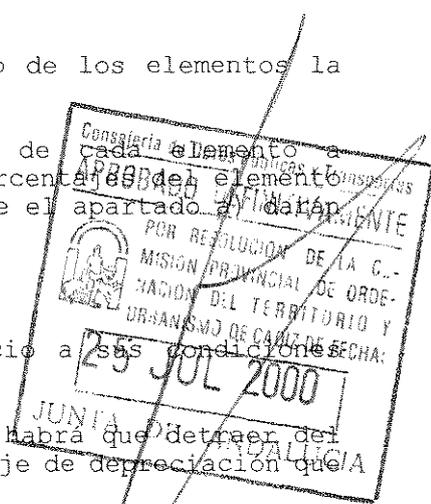
Los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración no serán objeto de aplicación de coeficiente alguno de depreciación. Además, los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no pueden ser objeto de declaración de ruina sino que al coste de las obras de reparación precisas en los términos de la Ley de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

d.4. Ruina urbanística.

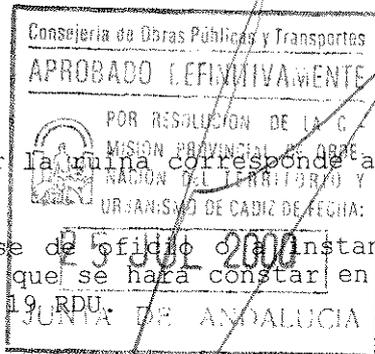
La disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no es circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición sino que se requiere que las previsiones de aquéllos exijan la desaparición de la edificación.

d.5. Declaración de ruina y expediente contradictorio.

De el procedimiento para la declaración de ruina a través de un expediente contradictorio y sin perjuicio de lo que resulte de aplicación por lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística y Ley de Procedimiento Administrativo, destacan las siguientes fases:



EL SECRETARIO



NORMAS URBANISTICAS

d.5.1. La competencia para declarar la ruina corresponde a la Comisión de Gobierno.

d.5.2. El expediente puede incoarse de oficio o instancia de persona interesada, caso este último en el que se hará constar en el escrito los datos a que se refiere el artículo 19 RDU.

d.5.3. En el informe de los servicios técnicos debe constar la descripción de la edificación ruinosas, el coste de las reparaciones necesarias, el valor de lo edificado, se describirán los medios y métodos técnicos que la reparación exija y se aplicarán las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a la seguridad y habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

d.5.4. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos del artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que:

d.5.4.1. Si se acordase la demolición del inmueble, lo que comporta la correspondiente orden de ejecución, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse y si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

d.5.4.2. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará a cargo del obligado.

d.5.4.3. Contra la resolución procederá la interposición del recurso contencioso administrativo, previo el de reposición.

d.6. Ruina inminente.

Se produce la ruina inminente cuando el deterioro de los elementos estructurales de un inmueble revisten tal gravedad que existe peligro inmediato de que pueda producirse daño a las personas o bienes, siendo urgente su demolición por lo que no está obligada la Administración local a tramitar el expediente contradictorio.

La tramitación del expediente se caracteriza por las siguientes actuaciones:

d.6.1. Práctica con carácter de urgencia de una visita de inspección al inmueble por los Servicios Técnicos Municipales.

d.6.2. Emisión de dictamen pericial de los Servicios Técnicos Municipales en el que ha de indicarse la descripción del inmueble, las condiciones de seguridad y habitabilidad, y las circunstancias que aconsejen en su caso, la demolición del inmueble como consecuencia de la gravedad del deterioro de los elementos estructurales por lo cual se determinará el plazo máximo de derribo salvo que por la entidad del deterioro sea innecesaria la demolición por ser factible el aseguramiento provisional, y en tanto se dilucida la cuestión de fondo por los trámites ordinarios, de la edificación en condiciones de seguridad aceptables para las personas y bienes.

d.6.3. Resolución de la cuestión por el Alcalde en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción del dictamen pericial.

d.7. Efectos de la declaración de ruina.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,  
*[Signature]*

d.7.1. La declaración de ruina produce la automática inscripción de la finca en el Registro de edificación forzosa, con extinción de los arrendamientos y demás derechos personales, que deberán ser indemnizados.

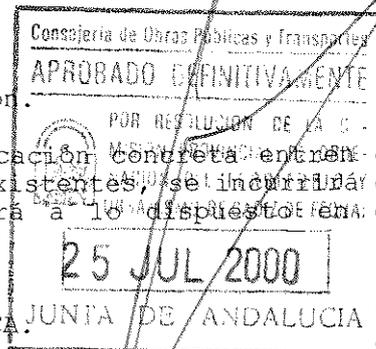
4.1 - Artículo 4. Inspección urbanística.

a). La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento y el Alcalde de San Roque, dentro de sus respectivas competencias.

b). En el ejercicio de la función fiscalizadora del cumplimiento del ordenamiento urbanístico, los Inspectores Urbanistas tendrán la consideración de Agentes de la Autoridad, a cuyos efectos gozan de presunción de veracidad los hechos que figuren recogidos en las actas de inspección, tras su formalización.

4.1 - Artículo 5. Situaciones fuera de Ordenación.

Cuando la regulación tipo ó las normas de aplicación concreta entren en contradicción con alguna de las situaciones preexistentes, se incidirá en fuera de ordenación, a cuyos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo.



CAPITULO 2. - PROTECCION DE LEGALIDAD URBANISTICA.

4.2 - Artículo 1. Actos de edificación o uso del suelo sin licencia.

Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 184 de la Ley del Suelo y 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta las siguientes precisiones:

a). Son órganos competentes para disponer la suspensión de los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde del Ayuntamiento de San Roque o el Director General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, bien de oficio o a instancia del Delegado Provincial de la Conserjería de Política Territorial de la Junta de Andalucía.

b). Acordada la suspensión de las obras, el Alcalde o el Director General de Urbanismo adoptará las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la Actividad. A estos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, cuando el interesado no lo haya hecho en el plazo de los cuatro días siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y hubiere incumplimiento del citado acuerdo.

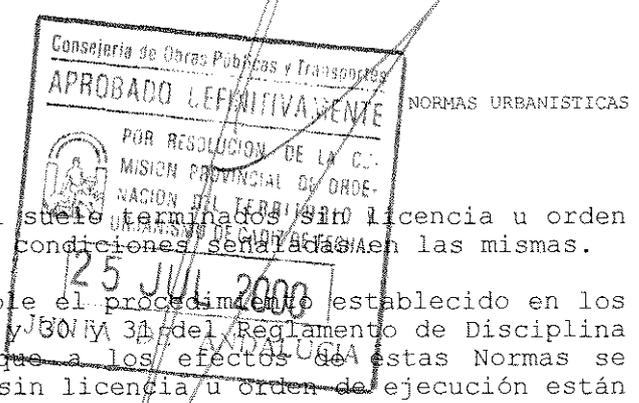
En el caso de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarlas o precintarlas. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

c). El acuerdo de demolición o reconstrucción, en su caso, requiere el trámite previo de audiencia del interesado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



4.2 - Artículo 2.

Actos de edificación o del uso del suelo terminados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas.

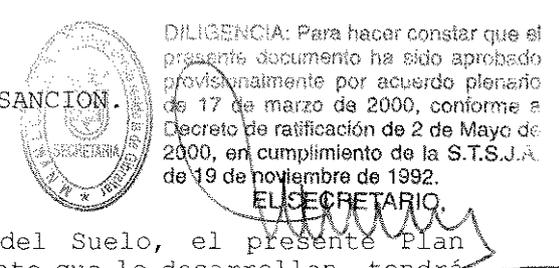
En estos supuestos resulta aplicable el procedimiento establecido en los artículos 185 de la Ley del Suelo y 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que a los efectos de estas Normas se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

4.3 - Artículo 3.

a). En todo lo referente a la posibilidad de suspensión de los efectos y revisión de las licencias se estará a lo establecido por los artículos 34, 35, 36, 37, 38 y 39 del Reglamento de Disciplina Urbanística, hecha la salvedad de lo que en materia urbanística es competencia atribuida a la Junta de Andalucía.

b). De igual manera se estará a lo que los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Disciplina Urbanística disponen sobre actos de edificación y uso del suelo y licencias en zonas verdes o espacios públicos.

CAPITULO 3 - INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

4.3 - Artículo 1.

a). Toda actuación que contradiga la Ley del Suelo, el presente Plan General y restantes instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables.

b). Además el Ayuntamiento adoptará las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido, a la iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en que pudiera ampararse la actuación ilegal. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

4.3 - Artículo 2.

a). Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

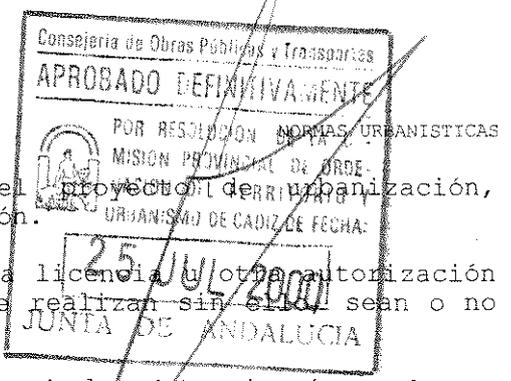
b). Son infracciones urbanísticas graves las que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de las parcelas, tipología de las edificaciones, protección ambiental y conservación de las mismas.

c). Son infracciones urbanísticas leves las citadas en el apartado anterior, siempre que en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales y no produzcan beneficio económico alguno al interesado.

4.3 - Artículo 3.

Las infracciones urbanísticas podrán cometerse en cualquiera de los supuestos siguientes:

a). Por la vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter



urbanístico, incluidas la aprobación del proyecto de reparcelación y de compensación.

b). Las actuaciones que, estando sujetas a licencia, autorización administrativa de carácter urbanístico, se realizan sin ella sean o no legalizables a posteriori.

c). Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de una licencia, autorización administrativa de carácter urbanístico u orden de ejecución, o supongan una omisión de las exigencias contenidas en tales autorizaciones y órdenes de ejecución, sin perjuicio de las acciones subrogatorias o de ejecución subsidiarias que la Administración pueda ejercitar.

4.3 - Artículo 4.

a). Será competente para imponer las sanciones el Alcalde sin perjuicio de las facultades que asisten a la Junta de Andalucía, tanto como competencia propia derivada del artículo 228.6 de la Ley del Suelo y R.D.689/77, sobre transferencias, como competencia derivada en los supuestos en que, tramitado el expediente por el Ayuntamiento, la propuesta de resolución incluya una multa de cuantía superior a la que sea competencia de la Alcaldía en cuyo supuesto la propuesta será elevada a la Junta de Andalucía, la que acordará la sanción correspondiente.

b). La cuantía máxima de las multas que podrá imponer la Alcaldía será de 500.000 pesetas.

c). Para graduar las multas se atenderá:

c.1. A la gravedad de la materia, según lo indicado en el artículo 44.

c.2. A la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, tomando en consideración el valor de los terrenos afectados por las parcelaciones, de las obras realizadas en materia de uso del suelo, o de las edificaciones realizadas, y el carácter permanente, ocasional o legalizable de las distintas actuaciones u omisiones ilícitas.

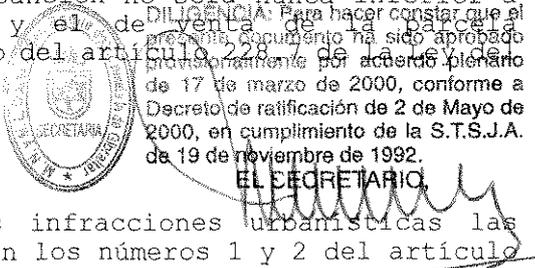
c.3. A la reincidencia del responsable.

c.4. Al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores, en atención a las circunstancias agravantes o atenuantes que concurriesen, y en especial el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad laboral del culpable y el mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración alguna al posible beneficio económico que de la misma se derivase. En el supuesto que concurra alguna de las circunstancias agravantes o atenuantes, referidas en el artículo 55 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la sanción se impondrá en su grado máximo o mínimo, respectivamente.

d). En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. En su caso, se procederá de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Disciplina, que desarrolla el artículo 231 de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta, además, que cuando se trate de parcelaciones ilegales la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente, conforme al último inciso del artículo 228 de la Ley del Suelo.

4.3 - Artículo 5.

a). Serán personas responsables de las infracciones urbanísticas las señaladas, para los diversos supuestos, en los números 1 y 2 del artículo



228 de la Ley del Suelo, tanto sean ejecutores directos o inductores como cooperadores en los actos u omisiones sancionables.

b). Tanto los promotores como los infractores podrán ser personas físicas o, en su caso, jurídicas o empresas urbanizadoras, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

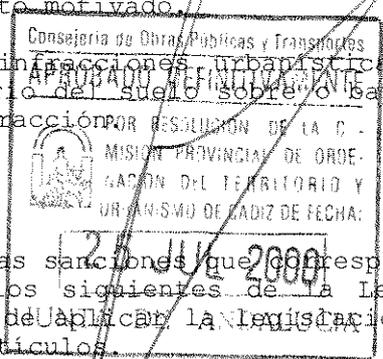
c). Cuando la dirección técnica se comparte por Arquitectos Superiores y Arquitectos Técnicos, ambos serán responsables por igual.

d). Tendrán la consideración de técnicos aquellos facultativos que intervengan en cualquier fase de las obras constitutivas de infracción, para dotar a las mismas de las condiciones indispensables de habitabilidad o utilización.

e). Las multas que se impongan a los distintos sujetos responsables, como consecuencia de una misma infracción, tendrán entre sí carácter independiente.

f). Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, siendo, en todo caso, responsables, con arreglo a la legislación específica, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa en que puedan incurrir, con arreglo a las presentes Normas; responsabilidad que no les alcanzará si abandonan la dirección técnica tan pronto tengan conocimiento de la presunta infracción y desde el momento en que lo pongan en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito motivado.

g). A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas se considera también como promotor el propietario del suelo sobre el cual se efectúa o ha estado efectuada la infracción.



4.3 - Artículo 6.

a). El procedimiento para la imposición de las sanciones que correspondan será el señalado en los artículos 133 y los siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de régimen local en lo no previsto en dichos artículos.

b). Podrá ser nombrado instructor del expediente cualquier miembro electivo de la Corporación o el Jefe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento, quien podrá delegar en funcionario técnico-administrativo. Será designado Secretario del expediente un funcionario del grupo de administración general del Ayuntamiento.

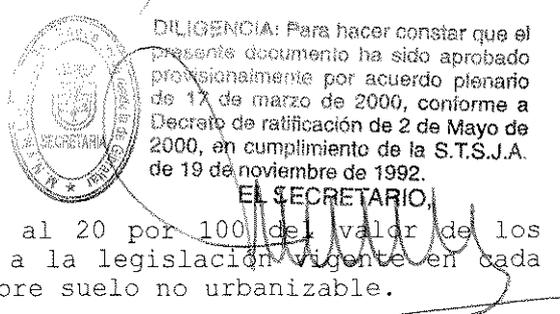
SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACION.

4.3 - Artículo 7.

a). Serán sancionados con multa de 15 al 20 por 100 del valor de los terrenos afectados, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable.

b). La sanción establecida en el número anterior se podrá incrementar hasta el 30 por 100 del valor del suelo si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico.

c). En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de los artículos 95 y 96 de la Ley del Suelo.



## 4.3 - Artículo 8.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento social o a ejecución de sistemas generales de comunicaciones o de zonas verdes o espacios libres.

## 4.3 - Artículo 9.

a). Se aplicará una sanción del 10 al 15 por 100 del valor del suelo afectado, calculado en la forma que se establece en el artículo 52.1 de esta Ley, a quienes realicen parcelaciones en suelo urbanizable no programado antes de la aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

b). La sanción se podrá incrementar hasta llegar al 20 por 100 del valor del suelo, cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas en el artículo anterior.

## 4.3 - Artículo 10.

a). Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor del suelo parcelado, calculado conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, a quienes realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable programado si no existiese un Plan parcial definitivamente aprobado.

b). La misma sanción se aplicará a las parcelaciones en suelo declarado apto para urbanizar por las correspondientes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o en suelo urbanizable no programado que tenga aprobado Programa de Actuación Urbanística, siempre que en ambos casos no exista Plan parcial definitivamente aprobado.

c). Si, en los supuestos que contempla este artículo, la parcelación supusiese infracción de disposiciones contenidas en el Plan General o en las Normas Subsidiarias o en el Programa de Actuación Urbanística, la multa será del 10 al 15 por 100.

## 4.3 - Artículo 11.

a). Las parcelaciones de suelo urbano que contradigan las previsiones establecidas en el Plan General o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, serán sancionadas con multa del 5 al 10 por 100 del valor de los terrenos afectados.

b). En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de la parcelación.

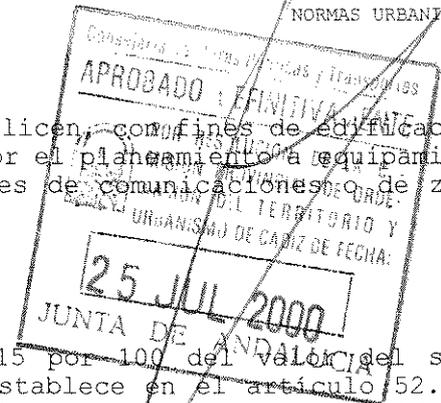
c). Si la parcelación afecta a superficies destinadas a dominio público, a equipamiento social y comunitario, a sistemas generales o a espacios libres, la sanción podrá alcanzar el 20 por 100 del valor de los terrenos.

## 4.3 - Artículo 12.

La sanción establecida en el artículo anterior se aplicará a las parcelaciones que se efectúen en suelo urbano clasificado a través de Proyectos de Delimitación aprobados conforme al artículo 81 de la Ley del Suelo, cuando aquéllas infrinjan las Ordenanzas municipales.

## 4.3 - Artículo 13.

Serán sancionados con multa del 5 al 10 por 100 del valor de los terrenos afectados las operaciones de parcelación o división de terrenos que den



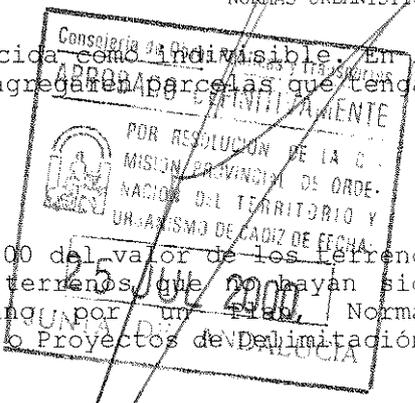
El Plan General o en las Normas Subsidiarias o en el Programa de Actuación Urbanística, la multa será del 10 al 15 por 100. Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible. En la misma sanción incurrirán quienes parcelaren o agregaren parcelas que tengan la condición de indivisibles.

4.3 - Artículo 14.

Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de los terrenos afectados quienes realicen parcelaciones en terrenos que no hayan sido previamente clasificados como suelo urbano por un Proyecto de Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación.



4.3 - Artículo 15.

Se sancionarán con multa del 2 por 100 del valor de los terrenos las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin la pertinente licencia.

4.3 - Artículo 16.

Si la parcelación se hubiere efectuado con una licencia, cuyo contenido constituya una manifiesta infracción del planeamiento, la iniciación del procedimiento de revisión del acto administrativo constituirá, a su vez, la iniciación del procedimiento sancionador por la parcelación sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 82.

SANCIÓNES EN MATERIA DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.



EL SECRETARIO

4.3 - Artículo 17.

a). Quienes realicen obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de la obra proyectada, calculado por los correspondientes servicios técnicos de la Administración que instruya el expediente.

b). La sanción se impondrá en su grado máximo cuando la actuación se refiere a suelo destinado a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión o equipamiento comunitario.

4.3 - Artículo 18.

a). Quienes realicen, en terrenos destinados por el planeamiento a uso público de interés general o común, actos, actividades, obras o instalaciones que impidan o perturben gravemente dicho uso, serán sancionados:

a.1. Con multa del 10 al 20 por 100 del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación origine una situación permanente.

a.2. Con multa del 1 al 5 por 100 de dicho valor, cuando se realicen con carácter meramente ocasional, o las instalaciones o actividades puedan ser objeto de legalización por el órgano administrativo competente..

b). Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 5.000 y 500.000 pesetas, graduándose en función de la mayor o menor transcendencia que la perturbación ocasione al uso público.

## 4.3 - Artículo 19.

En la sanción señalada en el artículo anterior, de acuerdo con los mismos criterios de valoración y distinguiéndose también entre el carácter permanente, ocasional o legalizable, incurrirán quienes realicen actos de uso del suelo que, no estando comprometidos en dicho artículo, alteren la utilización prevista en el planeamiento en vigor o sean incompatibles con el mismo.

## 4.3 - Artículo 20.

Serán sancionados con multa del 5 al 10 por 100 del valor del edificio, planta, local o dependencia, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes alteren el uso a que estuvieren destinados por el Plan, Normas u Ordenanzas.

## 4.3 - Artículo 21.

Se sancionará con multa del 10 al 20 por 100 de su valor al exceso de edificaciones sobre la edificabilidad permitida por el plan.

## 4.3 - Artículo 22.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen edificaciones con altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, donde no exista plan o normativa urbanística que lo autorice, o quienes en esos municipios edifiquen en solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes con alturas superiores a la media de los edificios ya construidos.

## 4.3 - Artículo 23.

a). Se sancionarán con multa del 5 al 10 por 100 del valor del exceso los actos de edificación, cuando ésta alcance altura superior a la determinada por el plan o norma de aplicación, si dicho exceso no implicará un aumento sobre el volumen permitido.

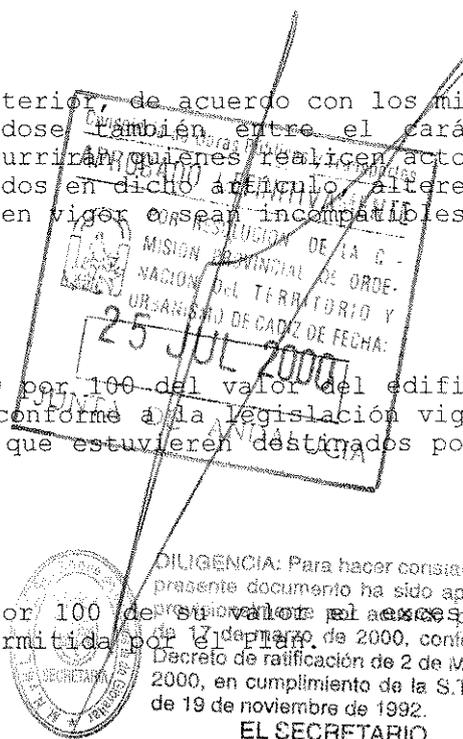
b). La misma sanción se aplicará a quienes edificaren sótanos o semisótanos, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan o norma urbanística aplicable.

## 4.3 - Artículo 24.

Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de lo realizado la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, según lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, salvo los casos de excepción previstos en el apartado tercero del mismo artículo. Si dichas obras llevasen consigo aumentos de volumen o incremento de altura en relación con la situación existente, se sancionarán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

## 4.3 - Artículo 25.

Los que edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable, serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de la obra proyectada, graduando la multa en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el Plan.



4.3 - Artículo 26.

Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos, se sancionarán con multa del 10 al 20 por 100 del importe de la obra que se sitúa fuera de los límites a los que deba ajustarse.

4.3 - Artículo 27.

a). Quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1 de ésta Ley.

b). En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por la comisión a que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa.

4.3 - Artículo 28.

Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, que, infringiendo las correspondientes normas ó régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la disordenancia producida.

4.3 - Artículo 29.

Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios.

4.3 - Artículo 30.

Se sancionarán con multa equivalente al 1 por 100 de su valor la realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando la aprobación de éste fuera preceptiva.

4.3 - Artículo 31.

1.- Se sancionarán con multa de 10.000 a 5.000.000 de pesetas las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquéllos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la respectiva licencia, salvo lo previsto en el artículo 16.2.

2.- La cuantía de la multa se establecerá, en cada caso, en función del grado de irreversibilidad del deterioro causado, del valor intrínseco de



la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos.

4.3 - Artículo 32.

Se sancionará con multa de 50.000 a 3.000.000 de pesetas la colocación de carteles de propaganda sin licencia, que se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

determinada por el plan o norma de aplicación, si dicho exceso no implicará un aumento sobre el volumen permitido.

4.3 - Artículo 33.

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 de su valor, la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanente, sin licencia.

SANCIONES EN MATERIA DE INCUMPLIMIENTO DE PLANEAMIENTO.

4.3 - Artículo 34.

Se sancionará con multa de 500.000 a 10.000.000 de pesetas a quienes incumplan los plazos de ejecución previstos en el Plan, que se graduará en función de la inejecución de las obras de urbanización.

DISPOSICIONES COMUNES.

4.3 - Artículo 35.

a). Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas a quienes incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones.

b). La cuantía de la multa será proporcional al grado de abandono de las obligaciones asumidas.

4.3 - Artículo 36.

a). Serán sancionados con multa del 1 al 15 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación proyectada, quienes realicen alguna de las actividades a que se refiere el artículo 37 de las presentes Normas, sin licencia u orden de ejecución, cuando dichas actividades sean legalizadas por ser conformes con la normativa urbanística aplicable. En las parcelaciones sin licencia la multa se fijará en relación con el valor del suelo.

b). Cuando las actividades señaladas en el número anterior no fueren legalizables se aplicarán las sanciones previstas en esta Ley para los tipos de infracción que en cada caso corresponda.

4.3 - Artículo 37.

a). Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta Ley se realizaren al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario el 17 de mayo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 18 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

b). Si la anulación de la licencia fuese consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias, a menos que fuesen los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

#### 4.3 - Artículo 38.

a). Las infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años de haberse cometido, salvo en los supuestos en que afecten a terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, en los que no opera dicha prescripción.

b). El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido iniciarse el procedimiento. Se entenderá que puede iniciarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y si se trata de infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. En todo caso se presume que las parcelaciones urbanísticas ilegales son infracciones urbanísticas continuadas.

c). No obstante lo establecido en el número anterior, cuando existan actos de la Administración que autorice actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción será el establecido en la Ley del Suelo para la revisión de aquellos actos administrativos, a contar desde que se opera dicha revisión.

d). No estarán sujetos a plazo de prescripción los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres así como aquellas actividades que se realicen en virtud de licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

## TITULO QUINTO - REGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES.

#### 5.1 - Artículo 1. Definición y delimitación.

Constituyen suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 2 del Título Segundo de las presentes Normas Urbanísticas, clasifica en esta clase.

#### 5.1 - Artículo 2. Contenido.

a). El Plan General señala aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

b). En el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

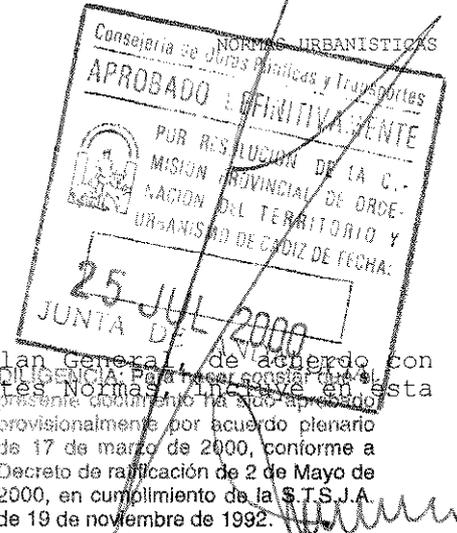
c). Excepto en aquellas áreas en las que se aplica la regulación zonal de mantenimiento de la edificación, el resto del suelo urbano común tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres.

d). La delimitación de las áreas de suelo urbano descritas en los apartados anteriores se contiene en el Plano de Ordenación.

#### 5.1 - Artículo 3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

a). Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

b). En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las



obligaciones y cargas que se indican en el artículo 83 dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

c). Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquella se encuentre.

d). En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

5.1 - Artículo 4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

a). Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de San Roque los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono de unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

b). Tales propietarios deberán, igualmente:

b.1. Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b.2. Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

b.3. Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto se establezcan, o, en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.

c). El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

Para hacer constar que el terreno de los señados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono de unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

**EL SECRETARIO,**

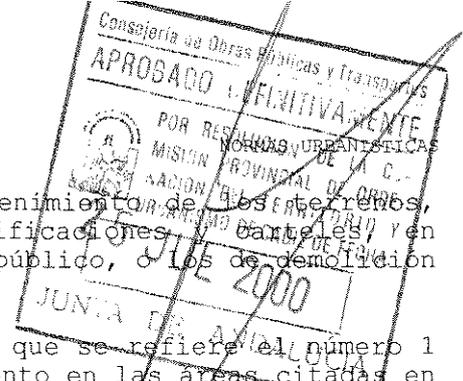
Conselleria de Obras Pùblicas y Transportes  
 Aprobado el Plan Urbanístico  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PÙBLICAS Y TRANSPORTES  
 25 JULIO 2000  
 JUNTA DE ANDALUCIA

5.1 - Artículo 5. Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior.

a). Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

b). No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181

de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o de demolición de edificación en situación de ruina.



c). Excepcionalmente, las licencias de obra a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

d). En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se registrará por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

5.1 - Artículo 6. Condiciones generales previas para la edificación.

a). El suelo urbano, además de las limitaciones que establece el artículo anterior, y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

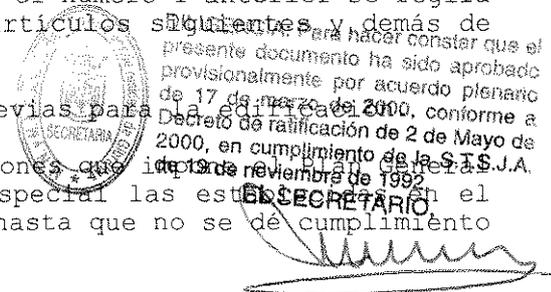
a.1. Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos.

a.2. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.

a.3. Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en los artículos 40 y 41 del RGU.

a.4. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación. (Y, para aquellas parcelas incluidas en unidades de actuación discontinuas, que se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación para la respectiva parcela, o de la compensación económica que, como contribución a las cargas de la unidad, establece el artículo 95.3 de estas Normas).

b). Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.



c) Tendrán la condición de solar aquellas parcelas que cumplan y las condiciones que se establecen en la "Norma 9.2 artículo 9.2".



5.1 - Artículo 7. Edificación previa a la condición de solar:

a). A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado e) del apartado 1 del artículo 86 los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b), y d) del número 1 del artículo 86 y en especial los siguientes:

a.1. Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación de la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

a.2. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b). A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO,

- b.1. Explanación.
- b.2. Saneamiento.
- b.3. Encintado de bordillos y base del firme.
- b.4. Capa intermedia asfáltica del firme.
- b.5. Red de distribución de agua.
- b.6. Red de suministro de energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.
- b.7. Red de alumbrado público.
- b.8. Red de gas.
- b.9. Galerías de servicios.
- b.11. Obra civil de los parques y jardines públicos.
- b.12. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

c). Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- c.1. Red de canalizaciones telefónicas.
- c.2. Base de rodadura de aceras públicas.
- c.3. Capa de rodadura del pavimento.
- c.4. Red de riego e hidrantes.
- c.5. Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- c.6. Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- c.7. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

d). El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios

libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

e). Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

f). No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.1 - Artículo 8. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano

a). El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial. (Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador).

b). Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figuras de planeamiento que lo desarrolle.


 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA: 25 Julio 2000  
 JUNTA DE AYUNTAMIENTO


 EL SECRETARIO

Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

CAPITULO 2 - GESTION DE SUELO URBANO

5.2 - Artículo 1. Delimitación de polígonos y unidades de actuación continuas en el suelo urbano.

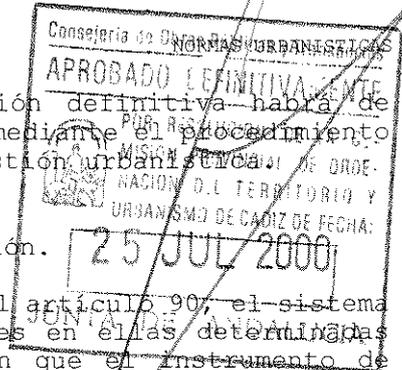
a). En las áreas remitidas a planeamiento de reforma interior o a Estudios de Detalle en desarrollo del Plan General, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación se hará conforme al artículo 118 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, o con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión urbanística en el trámite de aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

b). En los casos señalados en el número anterior, no cabrá la subdivisión de los polígonos o unidades de actuación de esa forma determinadas salvo mediante especificación expresa y motivada del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle, en su caso, dichas áreas o excepcionalmente se acredite su conveniencia en el trámite de aprobación del Estudio de Detalle.

Podrá, sin embargo, el ayuntamiento de San Roque delimitar dichos polígonos o unidades con la simultánea previsión de actuaciones expropiatorias aisladas allí donde el total de reservas mínimas para dotaciones previstas en la ficha del área sean superiores a las superficies mínimas de cesión allí recogidas.

c). Igualmente, y con independencia de las delimitaciones a que se refiere el artículo 89, el plano de Calificación y uso del Suelo ha determinado

unidades de actuación continuas cuya delimitación definitiva habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de San Roque mediante el procedimiento señalado por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la



5.2 - Artículo 2. Fijación de sistemas de actuación.

a). En las áreas a que se refiere el apartado 1 del artículo 90, el sistema de actuación aplicable a los polígonos o unidades en ellas determinadas será el fijado en la ficha correspondiente, sin que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda modificar tal determinación, salvo que, caso de actuar por expropiación, quede acreditada la viabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

En los supuestos en que la referida ficha no contenga indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de San Roque al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior o la delimitación del polígono podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

b). En las unidades de actuación continuas a que se refiere el artículo 90, el sistema de actuación será el de compensación de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO, [Signature]

5.2 - Artículo 3. Delimitación de unidades de actuación discontinuas.

a). En el suelo urbano que delimita el Plan General, el Ayuntamiento de San Roque de oficio o a instancia de los particulares interesados y mediante la aplicación del sistema de actuación de cooperación podrá delimitar unidades de actuación discontinuas con la posibilidad de incluir parcelas aisladas y que habrán de reunir los requisitos siguientes:

a.1. Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan estén vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas y libres de ocupantes, que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan.

a.2. Incluirán, necesariamente, suelo de dotaciones locales cuyo valor no supere el quince por ciento (15%) del aprovechamiento global que el Plan asigne a los terrenos señalados en a), y los viales vinculados a éstos o a aquellas dotaciones, todo ello con arreglo a los criterios de valoración de las presentes Normas.

a.3. La carga de dotaciones locales que se incluya en las diferentes unidades de actuación discontinuas a delimitar, no podrá oscilar entre ellas en más de un veinte por ciento (20%) del valor máximo que se establece en el punto b) anterior.

a.4. Las dotaciones locales a que se refiere el apartado anterior estarán asignadas preferentemente, en cuanto a su modo de obtención, a las reparcelaciones económicas conforme al contenido del Plano de Calificación y Uso del Suelo.

b). Conforme al artículo 131.2 de la Ley del Suelo en relación con el artículo 101.2 de su Reglamento de Gestión Urbanística, simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

5.2 - Artículo 4. Areas de suelo urbano con la misma regulación tipo.

a). Constituyen estas áreas aquellas zonas del suelo urbano que integran un área de ordenación sometida a idéntica regulación tipo conforme al presente Plan General.

A todos los efectos dichas áreas de regulación tipo se desarrollan en el Título 10 de las presentes Normas.

b). Las correspondencias entre cada una de las áreas de regulación tipo y las normas de las zonas se derivan de las determinaciones que para cada área se incluyen en las fichas correspondientes así como las derivadas de las presentes normas y de sus anexos.

c). Conforme a las condiciones particulares de cada regulación tipo el Plan asigna a cada una de aquellas áreas unas determinaciones tipo, desarrolladas en las fichas que para cada área el Plan dispone. Obtenida así la edificabilidad tipo que para cada área resulte, con el valor de repercusión del suelo aplicable a cada parcela según se establece en el Ayuntamiento de San Roque a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, permite precisar el aprovechamiento urbanístico tipo de cada metro cuadrado del suelo destinado a dotaciones públicas e incluido en las referidas áreas.

d). A los efectos de distribución de los beneficios y cargas dispuesta por el planeamiento, los polígonos o unidades de actuación continuos y delimitados o determinados por el presente Plan, se equiparan a áreas de edificabilidad tipo, siendo ésta la resultante de la ordenación zonal o específica que el Plan le asigne.

5.2 - Artículo 5. Aprovechamiento urbanístico.

a). Constituye el aprovechamiento urbanístico el valor de repercusión que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que el Plan establece, a cada uno de los terrenos y parcelas del suelo urbano a efectos de desarrollar el equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento y definir, en cada caso, el contenido normal de la propiedad.

b). El aprovechamiento urbanístico se determina por el presente Plan, para aquellos terrenos o parcelas del suelo urbano apto para la edificación, como producto del coeficiente de edificabilidad que efectivamente asigna el Plan a cada uno de ellos por el valor de repercusión unitario del suelo establecido para los mismos por el Ayuntamiento de San Roque, a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.

c). Del mismo modo, el aprovechamiento urbanístico tipo para aquellos terrenos a los que el Plan no asigna aprovechamiento por destinarlos a ser soporte de dotaciones públicas de carácter local en el suelo urbano, es el resultado de aplicar al valor de repercusión indicado en el número anterior, la edificabilidad tipo que el Plan señala a dicha área.

d). Constituye el aprovechamiento global de cada parcela edificable el producto del aprovechamiento urbanístico por la superficie edificable de la misma.

e). El contenido normal de la propiedad de los propietarios de suelo urbano lo constituye, conforme al presente Plan y al amparo de lo dispuesto en los artículos 76 y 87.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el aprovechamiento resultante de disminuir el aprovechamiento global de cada terreno calculado conforme a los números anteriores, en el porcentaje que proceda de repartir los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación y el aprovechamiento global de las parcelas destinadas a dotaciones públicas entre la totalidad de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación conforme a su respectivo aprovechamiento urbanístico.

5.2 - Artículo 6. Reparcelaciones económicas.

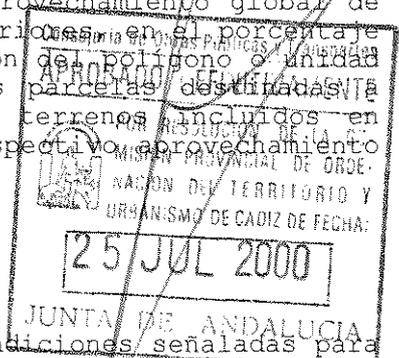
1.- Las unidades reparcelables que reúnan las condiciones señaladas para las unidades de actuación discontinuas recogidas en el 5.2-Artículo 4 limitarán sus efectos, conforme a lo que establece el artículo 99.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las compensaciones



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



económicas que procedan, además de hacer efectivas las cesiones gratuitas que correspondan y regularizar, cuando fuese necesario, los límites de las propiedades primitivas.

2.- En dichas unidades el expediente de reparcelación se substanciará de acuerdo con el procedimiento general establecido en el Título III, Capítulo 4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin que, habida cuenta de su finalidad, proceda la suspensión a que se refiere el artículo 104 del citado Reglamento, salvo que del objeto de la reparcelación se acredite su necesidad mediante acuerdo motivado del Ayuntamiento.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y en el artículo 5.2-Artículo 8 los propietarios podrán anticipar, con arreglo a los criterios señalados en estas Normas, el pago de las compensaciones económicas que como máximo pudieran corresponderles en la reparcelación económica que haya de tramitarse para la unidad de actuación en que se incluyen sus terrenos, sin perjuicio de los saldos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, que se harán efectivos en su momento.

5.2 - Artículo 7. Efectos de las reparcelaciones económicas.

A) Efectos económicos:

1.- Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales.

2.- Sin perjuicio de la liquidación definitiva de la reparcelación, los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional deberán estar sometidos a su actualización anual con referencia a un índice de actualización a establecer necesariamente en el proyecto de reparcelación, de tal forma que, al momento de exigir la liquidación de los saldos resultantes, éstos serán liquidados con la aplicación del índice de actualización correspondiente.

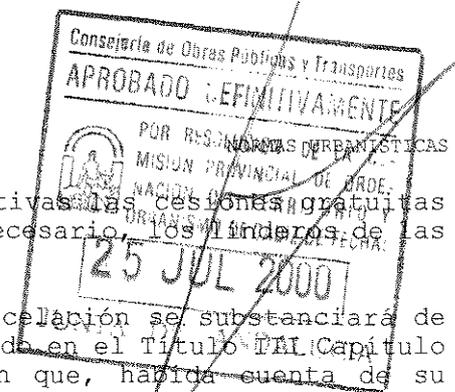
3.- Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación serán inmediatamente exigibles por parte de la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 127.5 del Reglamento de Gestión, podrá acordar los aplazamientos, o fraccionamientos de pago de los saldos adeudados por los adjudicatarios hasta el momento en que éstos soliciten licencias de nueva planta sobre los terrenos objeto de adjudicación.

El plazo máximo de aplazamiento o fraccionamiento no podrá superar, en ningún caso, el plazo que el Plan establezca para edificar los solares y, en defecto de éste, los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

Transcurrido cualesquiera de los plazos que fuera aplicable a la unidad reparcelable, serán exigibles los saldos de la reparcelación no liquidados con anterioridad y en casos de impago procederá la vía de apremio.

5.- En todo caso, los propietarios de terrenos objeto de reparcelación, al momento de la solicitud de licencia de nueva planta, deberán acompañar el certificado municipal de haber depositado en las arcas municipales los saldos deudores, debidamente actualizados, sin cuya formalización no podrá ser tramitado el oportuno expediente, siendo este incumplimiento causa por sí sola para denegar la solicitud presentada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

**EL SECRETARIO** *[Signature]*

6.- Si como consecuencia del desajuste entre la necesidad de obtener un espacio de cesión obligatoria y gratuita y el ritmo edificatorio de los particulares obligados al pago de los saldos, el Ayuntamiento decidiera ocupar terrenos de cesión obligatoria y gratuita a cuyos propietarios no les hayan sido abonadas las indemnizaciones sustitutorias, las liquidará a sus respectivos acreedores, siendo titular acreedor desde ese momento de los saldos adeudados por los adjudicatarios de la comunidad reparcelatoria.

B) Efectos jurídicos reales:

1.- Se producirá la subrogación real de las antiguas por las nuevas parcelas en los supuestos en que se requiera la regularización de linderos o, excepcionalmente, la redistribución material de algunos terrenos dentro de la unidad reparcelable y siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre las parcelas antiguas y las nuevas.

2.- Las parcelas de cesión obligatoria y gratuita se transmitirán al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, en virtud del acuerdo de reparcelación, constituyendo dicho acuerdo un título de adquisición, quedarán afectadas con carácter real y preferente, al pago del saldo del dominio público y a los usos previstos.

3.- Las fincas resultantes, aún cuando no sean objeto de nueva adjudicación, quedarán afectadas con carácter real y preferente, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne, de acuerdo con las condiciones y requisitos contemplados en el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Los demás previstos en los artículos 122 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

C) Formalización e inscripción del título:

1.- A estos efectos se actuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

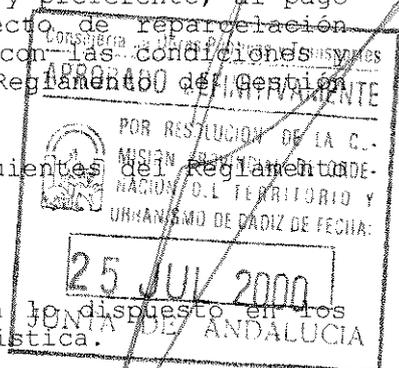
2.- En la reparcelación económica la cuenta de liquidación tendrá carácter de provisional, según lo dispuesto en el artículo 128.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, y las afecciones señaladas en el apartado a) serán canceladas a instancia de parte interesada que acompañe certificación del Organo actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva de la finca que se trate.

3.- Tratándose de reparcelaciones voluntarias tramitadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando recaiga la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.

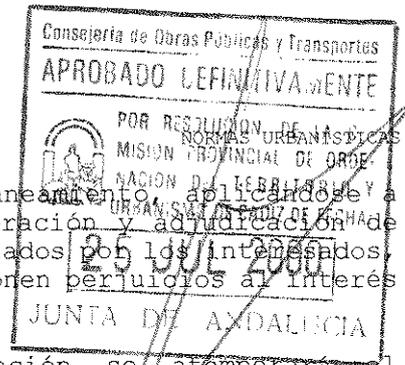
5.2 - Artículo 8. Reparcelaciones voluntarias.

1.- Los propietarios de suelos que a la entrada en vigor del presente Plan no reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente para formar parte de las unidades de actuación discontinuas, pero que posteriormente, y en virtud de arruinamiento o demolición de la edificación existente pretendan realizar obras de sustitución en una parcela edificable conforme al Plan, podrán solicitar al Ayuntamiento, a efectos de cumplir con su obligación de contribuir a las cargas del planeamiento, la delimitación de una unidad de actuación o acompañar una propuesta de delimitación.

2.- Junto a la propuesta de delimitación se incorporará una de reparcelación en la que los propietarios afectados se reparten



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO



equitativamente los beneficios y cargas del planeamiento, aplicándose a estos efectos los criterios de definición, valoración y adjudicación de fincas resultantes que sean expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley, ni ocasionen perjuicios al interés público o a terceros.

3.- La delimitación de la unidad de actuación se atemperará al procedimiento señalado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y su aprobación definitiva determinará la de la unidad reparcelable propuesta.

4.- El procedimiento de reparcelación a seguir en estos casos será el previsto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística, al tratarse de reparcelaciones voluntarias, y el ámbito de la unidad reparcelable podrá ser discontinuo e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroque perjuicio a terceros propietarios.

5.- Los acuerdos de reparcelación voluntaria formulados a través del procedimiento señalado producirán los efectos previstos en el Capítulo 4 del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística y en especial:

- a). Habilitará a los adjudicatarios de las fincas resultantes a edificar de acuerdo con las condiciones de ordenación.
- b). Producirá por sí mismo la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras, y, en caso contrario, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libres de toda carga que no se derive del propio acuerdo.
- c). Producirá, al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 de la ley del Suelo, la cesión de derecho al Ayuntamiento de San Roque, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
- d). Producirá la afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

#### 5.2 - Artículo 9 . Otros supuestos de reparcelación.

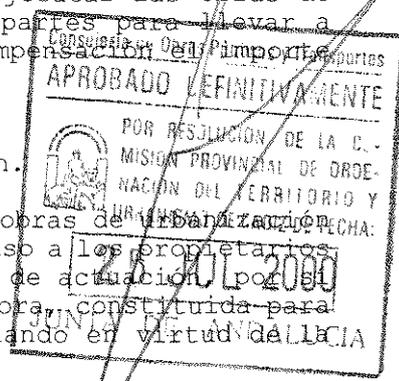
En cualquier momento los propietarios afectados por unas determinadas condiciones urbanísticas podrán solicitar el reparto de beneficios y cargas, si por las condiciones urbanísticas impuestas por el presente Plan no pudieran, sus derechos, ser ejercidos en el área objeto de la actuación.

En tal caso, la Administración actuante resolverá el procedimiento como el más idóneo dentro de las alternativas que plantea la Ley del Suelo así como las derivadas de las presentes Normas.

#### 5.2 - Artículo 10. Ejecución de obras de urbanización

1.- Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe de las obras.



5.2 - Artículo 11. Pago de los gastos de urbanización.

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

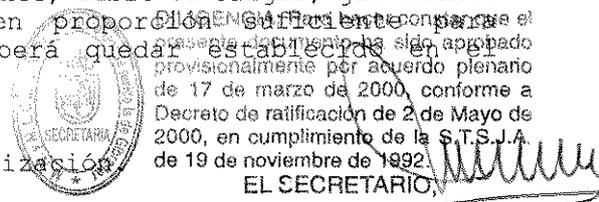
2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a). Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras. No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b). El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c). Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.



5.2 - Artículo 12. Conservación de la urbanización

Como criterio general la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones, una vez producida la cesión y recepcionadas por el Ayuntamiento, serán de cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación.

**ESTE ARTÍCULO HA SIDO MODIFICADO POR LA MODIFICACIÓN DE ARTÍCULO 12 CAPITULO 2 TÍTULO 5 (R. CPOTU 22/10/98, APROBACIÓN DEFINITIVA MUNICIPAL 09/06/99).**

## TITULO SEXTO - REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### 6.0 - Artículo 1. Definición y ámbito.

1.- De conformidad con el articulado general de las presentes Normas, constituyen suelo urbanizable los terrenos que el Plan General declara aptos para ser urbanizados por encontrarse entre las previsiones que para nuevos desarrollos urbanos aquel determina.

2.- Los terrenos que van a ser urbanizados conforme al propio programa del Plan se denominan suelos urbanizables programados. Su delimitación es la definida en los planos de Ordenación correspondiente.

3.- Los terrenos que, aun declarados por el Plan General como aptos para ser urbanizados, requieran de la previa aprobación de un Programa de Actuación Urbanística para que puedan ser objeto de urbanización.

Los suelos urbanizables no programados se encuentran delimitados en los planos de Ordenación.

## CAPITULO 1 - SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### SECCION 1. - DETERMINACIONES GENERALES.

#### 6.1 - Artículo 1. Definición.

1.- Constituye el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2.- La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparecen en los Planos de Ordenación correspondiente.

3.- En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

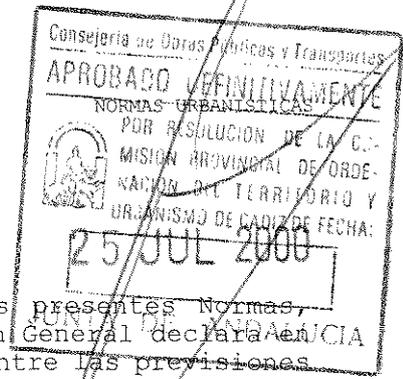
#### 6.1 - Artículo 2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

1.- En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de San Roque podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2.- Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3.- Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo mínimo.

4.- Los Programas de actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO

6.1 - Artículo 3. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a). No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b). Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título VII de las presentes Normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c). En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2.- Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

6.1 - Artículo 4. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.

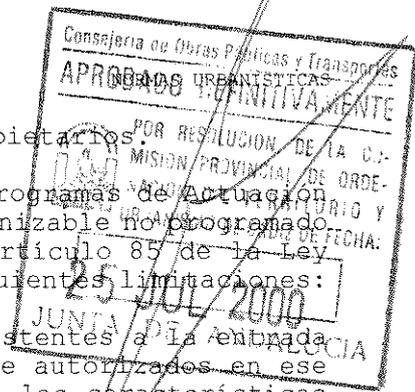
1.- Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el Plano de Clasificación y Uso del Suelo, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio sector.

2.- No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada sector. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más sectores dentro de un Programa de Actuación Urbanística, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

6.1 - Artículo 5. Condiciones urbanísticas de las áreas.

1.- De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada sector, y conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en cada caso:

a). Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.5.14 de 19 de noviembre de 1994.

EL SECRETARIO,

Consejería de Obras Pùblicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y NORMAS URBANISTICAS  
 JUNTA DE GOBIERNO DE ALUCIA

b). Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2.- Igualmente, y en aquellos sectores en los que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de nuevos asentamientos industriales o terciarios, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

3.- La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada sector, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor, que deberán desarrollarse en los respectivos Programas de Actuación Urbanística de acuerdo a los índices que el Plan establece.

4.- En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las especiales determinaciones del sector que se contraigan, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas; del mismo modo, en los sectores a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se mantendrán las particulares condiciones de esa clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

5.- En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrá incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6.- Los Programas que desarrollen sectores en los que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

CAPITULO 2 - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1. - DETERMINACIONES GENERALES

6.2 - Artículo 1. Definición.

1.- Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizado en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2.- En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquéllos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

3.- Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

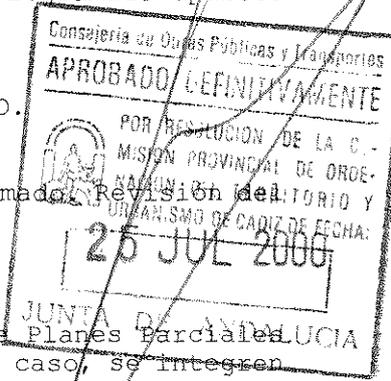
4.- La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Ordenación correspondiente.

SECCION 2. - DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

6.2 - Artículo 2. Desarrollo del suelo urbanizable programado. Revisión del Programa.

1.- Desarrollo del suelo urbanizable programado.

El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante Planes Parciales que deberán referirse a un sólo sector en el que, en todo caso, se integren los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.



**ESTE ARTICULO 2 APARTADO 1 DE LA NORMA 6.2 HA SIDO MODIFICADO POR R. CPOTU 25/11/97 APROBACIÓN DEFINITIVA MUNICIPAL 17/02/98.**

Los sectores correspondientes a los diferentes Planes Parciales se delimitan en los planos de Ordenación.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a todo lo que, sobre uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, disponen las Normas del Plan General.

2.- Revisión del programa.

2.1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de San Roque cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

2.1.1. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a), de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

2.1.2. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

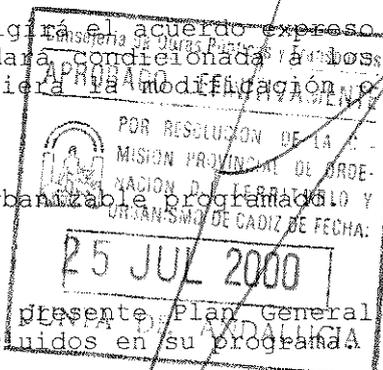
2.1.3. Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

2.1.4. Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

AGENCIA PARA EL TERRITORIO  
 Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO

2.2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

2.3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites posteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.



6.2 - Artículo 3. Gestión urbanística del suelo urbanizable programado.

1.- Aprovechamiento medio global.

Se define como el aprovechamiento medio que el presente Plan General contempla para cada uno de los dos cuatrienios incluidos en su programa.

Dicho aprovechamiento global y para cada cuatrienio, así como los sistemas generales asociados a la gestión del exceso del aprovechamiento medio de los sectores se encuentra recogido en los cuadros resumen incorporados al cálculo del Aprovechamiento Medio.

2.- Cálculo del aprovechamiento medio global y el de cada sector.

El calculo del aprovechamiento medio global se realizará de acuerdo a los índices desarrollados en el Titulo once de las presentes Normas y en la Memoria del Plan así como a la superficie que integra cada cuatrienio.

Para ello se establecen los coeficientes de zona según usos, coeficientes de sector, dependiendo de las condiciones urbanísticas objetivas del núcleo al cual se vincula así como a su situación y corrección de acuerdo a la mayor o menor cuantía del coste de la implantación. dichos coeficientes así como su desarrollo y la obtención de los aprovechamientos medios globales y los correspondientes a cada sector se encuentran explícitos en la Memoria del Plan así como en las fichas de planeamiento y de desarrollo determinadas para cada área.

3.- Cálculo del aprovechamiento medio de un sector en los Planes Parciales. Para cada sector o área de planeamiento, la ficha correspondiente establece el aprovechamiento medio del sector así como los excesos, si se produjesen y los sistemas generales asociados al aprovechamiento medio del sector (AMS).

SECCION 3. - DERECHOS Y OBLIGACIONES.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO.

6.2 - Artículo 4. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

1.1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

1.1.1. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

1.1.2. En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las

adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título IV de estas Normas.

1.1.3. El suelo edificable correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos

1.2. Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.3. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

1.4. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

1.5. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

## 2.- Derechos y obligaciones.

2.1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprovechados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2.2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

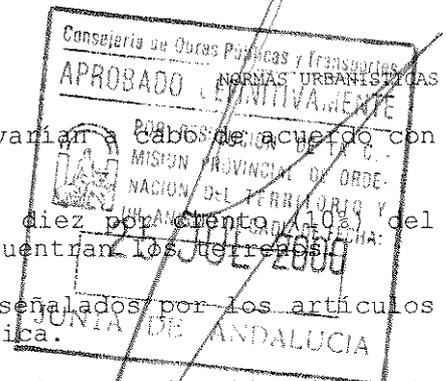
2.3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

3. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

3.1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

3.2. Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

3.3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en las condiciones de preservación de uso público a establecimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1994.

EL SECRETARIO

de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3.4. Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

1. Explanación.
2. Saneamiento.
3. Encintado de bordillos y base del firme.
4. Capa intermedia asfáltica del firme.
5. Red de distribución de agua.
6. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
7. Red alumbrado público.
8. Red de gas.
9. Galería de servicios.
10. Obra civil de los parques y jardines públicos.
11. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos.

1. Red de canalizaciones telefónicas.
2. Base de rodadura de aceras públicas.
3. Capa de rodadura del pavimento.
4. Red de riego e hidratantes.
5. Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
6. Acondicionamiento a los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
7. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho a terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios a que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### 6.2 - Artículo 5. Edificabilidad máxima. Número de viviendas.

Para cada área de planeamiento, el Plan General establece las determinaciones, tanto volumétricas como densidades que con carácter máximo se establecen para la misma.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:

JUNTA DE ANDALUCIA

De acuerdo al cumplimiento de las determinaciones previstas por el presente Plan no se admitirán polígonos en que no se agote por lo menos los dos tercios de la intensidad, tanto edificatoria como densidades de las previsiones recogidas para esa area.

En las fichas de condiciones particulares y de desarrollo, se establece la edificabilidad y el numero de viviendas, no permitiéndose la modificación de las mismas. En cualquier caso se considerara con defecto de edificabilidad las áreas y zonas en que no se consuma al menos los 2/3 del volumen asignado.

#### SECCION 4. - DE LA DOCUMENTACION Y EJECUCION.

##### 6.2 - Artículo 6. Documentación de los Planes Parciales.

1. Memoria. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

1.1. Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaños, edades y estado.

1.2. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

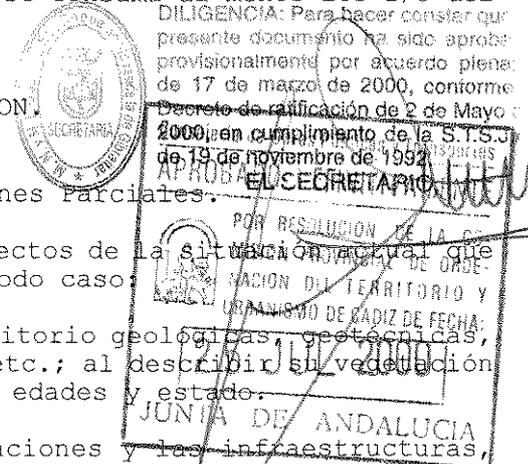
1.3. La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a). Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
- b). Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- c). Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d). Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e). Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f). Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- g). Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h). Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i). Edificabilidad bruta.
- j). Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k). Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l). Superficie destinada a espacios libres privados.
- m). Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n). Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o). Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.



2. Estudio económico y financiero. El estudio económico y financiero se expondrá:

2.1. La evaluación económica de la implantación de los servicios de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

2.2. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

2.3. La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previos para la puesta en servicio de la urbanización.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

3. Planos de información del Plan Parcial. El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

3.1. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

3.2. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

3.3. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

3.4. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

3.5. Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

3.6. Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

3.7. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

3.8. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

4. Planos de la ordenación.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conserven. Los planos de proyecto serán como mínimo:

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO PRELIMINARMENTE  
POR RESOLUCIÓN C-...  
MISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
URBANISMO  
FECHA: 23/01/2000



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A de 13 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

4.1. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

4.2. Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

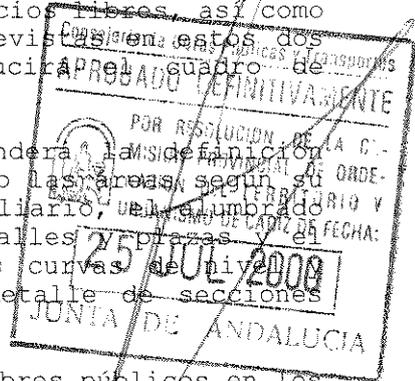
4.3. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

4.4. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

4.5. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

4.6. Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

4.7. Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el entorno de las edificaciones características del año.

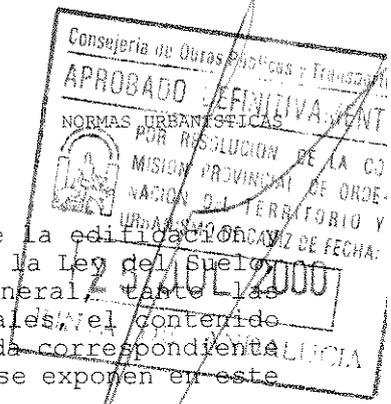


provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

5. Ordenanzas reguladoras.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación que los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley de Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este capítulo.



6. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

6.1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

6.2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

6.2.1. El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

6.2.2. El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

6.2.3. El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

6.2.4. El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

7.- La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

6.2 - Artículo 7. Ejecución de los Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2.- No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.



DECLARACION para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

4.- Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo de dos (2) años, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio.

6.2-Artículo 8. Desarrollo de los Planes Parciales.

1.- Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, de conformidad con las presentes Normas y con el contenido detallado que se señala a continuación:

1.1. Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada, la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

1.2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

1.3. Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de las calles.

2.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

2.1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

2.2. Planos de información y de situación en relación con el lote urbano.

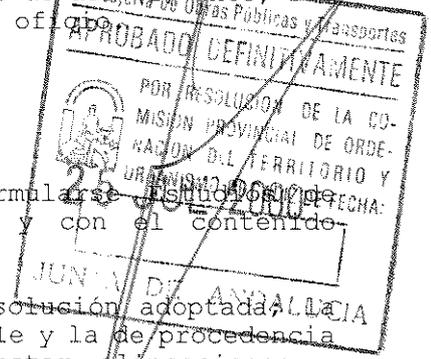
2.3. Planos de proyecto y de detalle.

6.2 - Artículo 9. Condiciones generales de los Planes y Estudios de detalle como desarrollo del presente Plan General

1.- De la ordenación:

En las fichas de condiciones particulares de las áreas quedan reflejadas las tolerancias particulares de desarrollo de cada una.

Se establece, también, en las fichas de desarrollo las condiciones paramétricas que con carácter de media, son permitidas en el área, ajustándose dichas condiciones paramétricas a las tipologías propias de la zona y de acuerdo al desarrollo genérico que establecen estas normas, sin que en ningún caso el computo medio global modifique en un +- 5% las establecidas en las mencionadas fichas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

Para el dimensionamiento del viario propuesto se seguirán los diseños establecidos, las tolerancias, así como los dimensionados que se desarrollan, entendiéndose como viario local, el expresado con trama en los planos.

En ningún plan se permitirá la modificación de las condiciones de contorno de las zonas.

2.- De la edificación y los usos.

Quedan recogidas en los diseños y en los planos, así como la asignación zonal de los tipos y usos dominantes de la zona, siguiéndose para tal fin las mismas reglas de tolerancia tipológicas y de usos que se establecen, con carácter máximo en las fichas de condiciones particulares.

En los casos en que la tolerancia se acote a un máximo de la edificación o uso, esta queda expresada con un porcentaje máximo.

3.- De la remisión a Estudios de Detalle del presente Plan.

En los diseños de las áreas sujetas a Estudio de detalle y en conformidad del instrumento del que se trata, se podrá prescindir de su realización en las áreas en que los desarrollos aportados por el Plan y la interpretación de las condiciones particulares y de desarrollo, así como la aplicación de las presentes normas, todo ello sea suficiente para la fijación de las alineaciones y rasantes de dicha área. En cualquier caso dicha área estará sujeta al correspondiente proyecto de compensación o parcelación y proyecto de urbanización, con indicación expresa o en su caso de complemento de la infraestructuras exteriores necesarias para la consecución a pie de área de las previsiones en infraestructuras necesarias.

En cualquier caso se deberá estar a lo especificado en el apartado 1.3 artº 8 de estas Normas.

Consejería de Obras Públicas y Transportes

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

SECRETARIA

EL SECRETARIO

25 JUL 2000

JUNTA DE ANDALUCIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

**TITULO SEPTIMO - REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

## CAPITULO 1 - DEFINICION Y CLASIFICACION.

## 7.1 - Artículo 1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que no respondan a ninguna de las otras categorías de suelo clasificadas por el Plan General por resultar preservadas del proceso de desarrollo urbano y sobre las que, en su caso, establece medidas de protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, paisajístico, histórico-cultural y otros semejantes o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

El suelo no urbanizable se delimita en los Planos de Ordenación.

## 7.1. Artículo 2. Categorías.

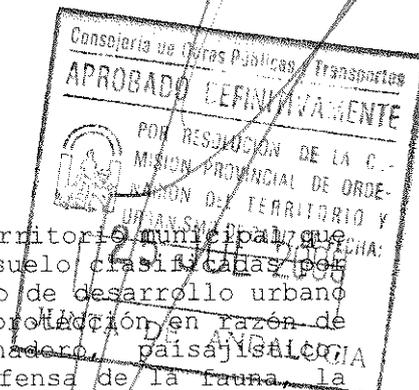
En el suelo no urbanizable se diferencian las siguientes Categorías:

- a). Suelo no urbanizable común (categoría 1).
- b). Suelo no urbanizable protegido, con los diferentes grados de:
  - b.1. Suelos no urbanizables de protección general. (categoría 2)
  - b.2. Suelos no urbanizables de protección especial. (categoría 3)
  - b.3. Suelos no urbanizables de protección restringida (categoría 4)
- c). Suelos no urbanizables de protección por catalogación (categoría 5)
- d). Suelos no urbanizables especialmente protegido.

Las diferentes categorías se recogen en los Planos de Ordenación.

## 7.1 - Artículo 3. Régimen jurídico.

- a). El suelo no urbanizable está sometido a las limitaciones que respecto de las construcciones y excepciones de uso urbanístico regulan estas Normas con el fin de impedir que se utilice para un uso no previsto, que no se corresponda con su naturaleza.
- b). El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.
- c). La tasación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se hará de conformidad con su valor inicial o de rendimiento bruto que le es propio por su explotación rústica efectiva y sin tener en cuenta cualquier otro rendimiento relacionado con la posible utilización urbana de los terrenos.
- d). Si por el acaecimiento de sucesos naturales o por las transformaciones económicas de los cultivos cambiaran los usos previstos de tal forma que se altere sustancialmente el destino de los suelos, se procederá de conformidad con el trámite regulado en el artículo 58.1.3. de la Ley del Suelo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO,  
 [Signature]

En todo caso, queda prohibida la modificación de la calificación o clasificación de los suelos no urbanizables protegidos cuando el objeto a proteger desaparezca por circunstancias no naturales.

## CAPITULO 2 - CONDICIONES GENERALES

### 7.2 - Artículo 1. Parcelaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas o divisiones del terreno que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población conforme se define en el siguiente artículo.

2. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y en las presentes Normas.

No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo ni se podrán llevar a cabo segregaciones de fincas de superficies inferiores al doble de tal dimensión mínima.

3. Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previo informe favorable de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía.

### 7.2 - Artículo 2. Núcleo de población.

a). A los efectos del presente Plan y de conformidad con las Normas Subsidiarias Provinciales se conceptúa como núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencias entre las edificaciones.

b). Se entiende que existe posibilidad de formación de un núcleo de población siempre que se cumpla algunas de las siguientes condiciones objetivas:

b.1. Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b.2. La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.

b.3. La situación de edificaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.

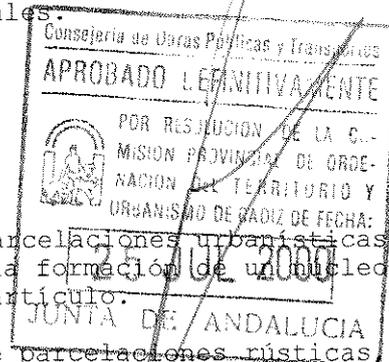
b.4. La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

b.5. La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable.

## CAPITULO 3 - CONDICIONES DE USO, ACTIVIDADES Y EDIFICACION

### 7.3 - Artículo 1. Usos del suelo no urbanizable.

Con carácter complementario de las disposiciones del Plan General, en cuanto a las condiciones de uso, actividades y edificación en suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y especialmente a sus Normas Generales de



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

Regulación de usos y actividades -Artículos 14 a 29-y sus Anexos I y III.es decir a las siguientes:

- 1.-Infraestructuras.
- 2.-Actividades extractivas.
- 3.-Actividades relacionadas con la explotación de recursos por VAVOS.
- 4.-Actividades industriales.
- 5.-Actividades turísticas y recreativas.
- 6.-Vertederos.
- 7.-Actividades residenciales.
- 8.-Usos vinculados al servicio de la carretera.
- 9.-Otros usos declarados de utilidad pública o de interés social.

2. Con carácter general en el presente Plan se regulan como usos del suelo no urbanizable y de acuerdo a las tolerancias permitidas recogidas en los listados del cuadro anejo "REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE" los siguientes:

-Sin determinación de uso.

- 1 Explotación agropecuaria.
- 2 Explotación forestal.
- 3 Ocio y esparcimiento.
- 4 Acampada en instalaciones.
- 5 Vertidos de residuos solidos.
- 6 Instalaciones industriales.
- 7 Otros usos de interés público.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*



### 7.3 - Artículo 2. Regulación de actividades.

#### 1. Actividades extractivas:

1.1. Cualquier actividad extractiva precisará, además de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, la de la Comisión Provincial de Urbanismo que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, para cuya expedición deberá presentarse como mínimo la siguiente documentación:

1.1.1. Proyecto de explotación e instalaciones firmado por el técnico competente, incluyendo la descripción de la situación existente en el momento, el plan de etapas de explotación y las características de la misma. En los proyectos de explotación minera se especificarán las características y tratamientos de las aguas residuales y de la localización de vertederos y depósitos de residuos sólidos.

1.1.2. Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental sobre el suelo, los recursos hidráulicos superficiales y subterráneos, el aire y el paisaje.

1.1.3. Anteproyecto de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones según las disposiciones establecidas en el R.D. 2994/1.982 de 15 de Octubre.

Las actividades extractivas tendrán siempre carácter temporal y provisional.

1.2. Son condiciones de la edificación vinculada a la explotación minera, las siguientes:

a) Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones.

b) Deberán adecuarse al paisaje en cuanto a su localización, volumetría y diseño.

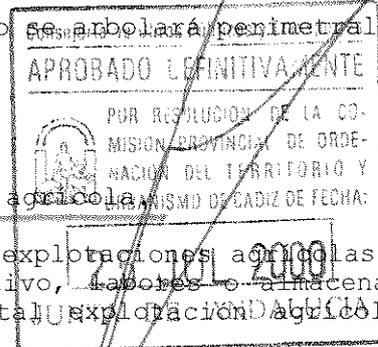
- c) Se separarán 500 m. a los linderos de la finca y no estarán a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.
- d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a 1 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela.
- e) La ocupación de la parcela será, como máximo del 10%.
- f) La altura máxima de edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas.
- g) La finca en la que se construya el edificio se abolará perimetralmente con doble hilera.

2. Actividades constructivas.

2.1. Construcciones destinadas a explotación agrícola

Se entiende por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas las obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje y siempre que se encuentren al servicio de tal explotación agrícola en relación de dependencia y proporción.

- a) Silos.
- b) Almacenes de productos agrícolas y ganaderos.
- c) Invernaderos.
- d) Invernaderos comerciales.
- e) Establos y criaderos de animales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

2.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras publicas.

- a) Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- b) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
- d) En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
- e) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- f) Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

2.3. Construcciones vinculadas a las areas servicio del trafico automovilístico.

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a 1.000 m<sup>2</sup>. ni mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) La altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los 12 m.

## 2.4. Construcciones vinculadas a las áreas servicio de carreteras.

- a) Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- b) Coeficiente de edificabilidad: 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Ocupación máxima en plantas: 30%.
- d) Altura máxima: 2 plantas. Se permite una tercera planta con una ocupación del 30% de la segunda.
- e) Los usos permitidos serán aquellos vinculados al tráfico de carreteras, no permitiéndose el uso residencial en ninguna de sus tipologías; se permitirá sin embargo una vivienda por cada actividad, indisolublemente unida a la misma.
- f) Se dispondrán en los bordes de la red arterial, no pudiendo existir una distancia inferior a dos Kilómetros entre dos áreas de servicio consecutivas.
- g) Las áreas de servicio no podrán situarse a menos de 300 metros del casco urbano o suelo clasificado. No podrán ofrecer un frente mayor de 400 metros a la red arterial, ni suponer una superficie mayor de 20.000 m<sup>2</sup>. En el caso en que se inste la declaración de Área de servicio a una zona consolidada y con el fin de recoger en la misma actuaciones que no representen los estándares aquí se plantea dos y se demostrará la imposibilidad de ser alcanzados con las condiciones generales.
- h) La declaración de área de servicio supondrá la presentación de un proyecto unitario de ordenación que resuelva los accesos a la misma así como las infraestructuras necesarias, y que aseguren que tales no supondrán la formación de núcleos de población.

El proyecto unitario supondrá la resolución y ejecución por parte de los afectados, de los accesos y giros a la red de circulación disponiendo la unidad, en cualquier caso, de vía de servicio independiente a la red arterial así como entrada y salida única y controlada.

## 2.5 Construcciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública ó interés social.

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- c) No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).
- d) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.
- e) La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- f) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

## 2.6. Construcciones destinadas a vivienda familiar.

Las construcciones destinadas a vivienda familiar en suelo no urbanizable deberán tener la consideración de edificios aislados, a cuyos efectos se establece:

- a) Separación mínima de 50 m. de otra vivienda.
- b) Separación mínima de 500 m. a un núcleo de población.
- c) Auto-suficiencia en cuanto a los servicios de infraestructura para lo que no ha de contar con suministros de luz y agua a servicios de común utilización.
- d) Superficie mínima de una hectárea para los terrenos afectados a la construcción.
- e) Altura máxima de una planta y 3,50 m. a cornisa o alero medidos desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas.

Se permite una segunda planta con una ocupación del 50% de la primera, y una tercera planta con un máximo de ocupación del 50% de la segunda y un máximo del 10% de la superficie total.

f) Se establece la siguiente tabla progresiva según el tamaño de la finca y con un tope máximo de 400 m<sup>2</sup>. construidos en edificaciones cuyo destino sea el residencial familiar. La proporcionalidad es la siguiente:

- Por los primeros 25.000 m<sup>2</sup> (parcela mínima), 150 m<sup>2</sup> construidos.
- Para el primer múltiplo de la parcela mínima definida, 50 m<sup>2</sup>. construidas por encima de la edificabilidad inicial.
- Para el segundo múltiplo de la parcela mínima definida, 30 m<sup>2</sup>. construidos.
- Para los siguientes múltiplos de la parcela mínima definida, 10 m<sup>2</sup>. por cada unidad y con la limitación del máximo de 400 m<sup>2</sup>.

## 2.7. Construcciones vinculada a la producción industrial.

a) A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

1- Las que por su sistema de producción, estén directamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

2- Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres ó peligrosas sujetas al procedimiento previsto en el artº 43.3 de la Ley del Suelo; por el mismo procedimiento podrán establecerse en el suelo no urbanizable industrias de alta tecnología y no contaminantes.

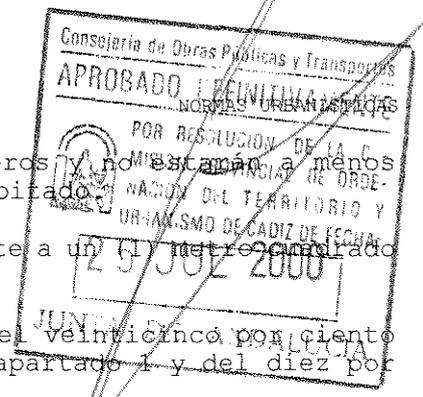
b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

c) Las industrias señaladas en el apartado 1 se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado 2 se separarán



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de la Junta de Andalucía de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no en una distancia menor de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a un 617 metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las del apartado 1 y del diez por ciento (10%) en las del apartado 2.

f) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.

g) La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias del apartado 2.

h) Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

i) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

2.8. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas ó culturales.

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas..

e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

2.9. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

b) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

c) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

d) Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

e) La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

f) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.



Para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

### 2.10. Condiciones generales estéticas.

Las condiciones estéticas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural por lo que las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas y causando el menor daño posible al paisaje natural. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

### 2.11. Condiciones de las edificaciones existentes:

Con carácter general se permite, en la remodelación y puesta en uso de edificaciones existentes en suelo no urbanizable, su ampliación de 1/3 del volumen existente independientemente del tamaño de la propiedad asociada, el catalogo de las edificaciones así contempladas, se encuentra reflejado en los planos generales de edificación dispersa.

### 3. Protección frente a los vertidos.

3.1. Vertidos de residuos sólidos. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

3.1.1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a). Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b). Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a los dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

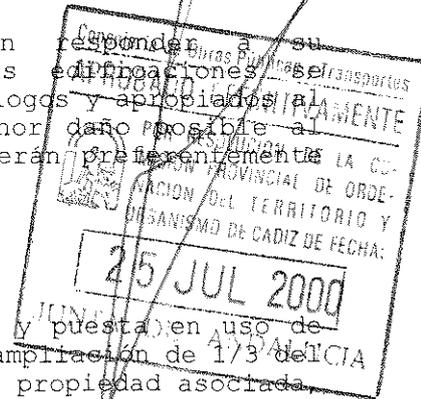
c). Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

3.2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categorías de suelo no urbanizable común, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.3. El área apta para residuos de la clase c) se identifica en los Planos de Ordenación, correspondiendo a los departamentos municipales competentes su delimitación precisa.

3.4. Para garantizar la defensa de la calidad, ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

3.4.1. Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.



DILIGENCIA para ser usada en este presente documento ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1998.

EL SECRETARIO.

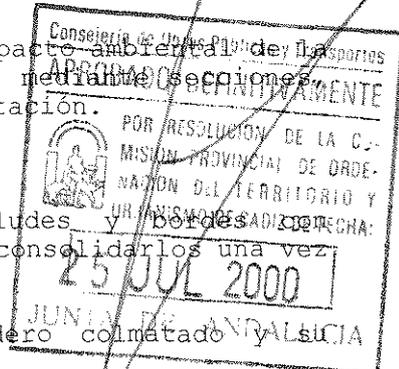
3.4.2. Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de los señalado anteriormente se acompañará:

3.4.2.1. Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

3.4.2.2. Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

3.4.2.3. un estudio del tratamiento de los taludes y bordes de sañalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

3.4.2.4. Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y restitución paisajística.



3.5. Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos 3:2 con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

4. Vertidos de aguas residuales.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con los vertidos de aguas residuales se exigirá justificación del tratamiento que haga de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficie o subterráneas a fin de que se adecuen a la capacidad autodepuradora del cauce.

Para la realización del vertido se necesitará autorización expresa de la Comisaría de Aguas correspondiente.

CAPITULO 4 - CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

7.4 - Artículo 1 Suelo no urbanizable común.

Definido en los planos de ordenación (categoría 1, NU).

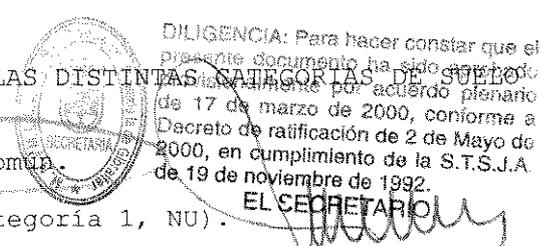
Suelos en los que no se plantea ninguna limitación específica en el medio natural.

Se permiten todos los usos regulados en el Capítulo Tercero del presente Título con las limitaciones impuestas en el listado del cuadro adjunto ("Cuadro de Regulación del SNU").

7.4. Artículo 2. Suelo no urbanizable protegido.

Definido en los planos de ordenación y los grados de:

1. Suelos no urbanizables de protección general (categoría 2).
2. Suelos no urbanizables de protección especial (categoría 3).
3. Suelos no urbanizables de protección restringida (categoría 4).



Destinados al mantenimiento del medio natural, con limitaciones derivadas de la prohibición de usos generales o bien de protecciones particulares derivadas de la catalogación de elementos tanto naturales como artificiales y sobre los cuales son de aplicación además de las normas generales las limitativas derivadas de los usos restringidos así como las normas específicas.

Con carácter general la limitación de usos supone la potenciación de los permitidos con acciones sectoriales sobre el medio natural, ya sea protecciones agrícolas, forestales o de recuperación del medio natural ó arqueológico. También se establece con carácter general:

En suelos no urbanizables de protección agropecuaria, constituirán parcelas mínimas:

a). 25.000 m<sup>2</sup>., en secano.

b). 10.000 m<sup>2</sup>., en regadío. En estas parcelas no se podrá construir viviendas familiares.

7.4. Artículo 3. Suelo no urbanizable protegido por catalogación

Definido en los planos de Ordenación.

Su regimen jurídico será el que venga determinado por su legislación específica.

En la actualidad lo conforman:

1-Cala de San Diego. Incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, con la clave LA-14.

2-Estuario del río Guadiaro. Incluido en la Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, con la consideración de Paraje Natural nº35. Con el mismo tratamiento se incluye una isla situada aguas arriba.

3-Laguna de Torreguadiaro. Incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, con la clave HT-3.

7.4 - Artículo 4. Suelos no Urbanizables Especialmente protegido.

Suelos en los que, por tratarse de complejos naturales y vegetación sobresaliente o de zonas húmedas excepcionales, queda prohibida toda actividad, incluso la de cultivo, en orden a no alterar su ecosistema.

7.4 - Artículo 5. Suelos no Urbanizables Comunes.

Se permite todos los usos regulados en el Capítulo Tercero.

7.4 - Artículo 6. Usos permitidos y prohibidos.

Los diferentes usos y sus condiciones aparecen recogidos, en el cuadro anejo, pertenecientes a esta clase de suelo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

*denominacion*  
*Areas*  
*Pms a Pto*  
*Colapico m*  
*USOS*

**CUADRO DE REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

NU.001	-	0	1	1257	3.970.000
NU.002	7	0	4	12	75.000
NU.003	-	0	6	12347	470.000
NU.004	7	0	2	1	140.000
NU.005	7	0	4	12	52.500
NU.006	7	0	4	12	45.000
NU.007	7	0	4	12	55.000
NU.008	8	0	1	1257	312.000
NU.009	7	6	2	1	70.000
NU.010	8	0	4	23	60.000
NU.011	-	0	4	12347	675.000
NU.012	-	0	4	12347	720.000
NU.013	-	0	4	12347	175.000
NU.014	-	0	1	12	180.000
NU.015	-	0	1	12	40.000
NU.016	7	6	2	1	1.165.000
NU.017	7	6	2	1	579.000
NU.018	7	6	2	1	900.000
NU.019	7	6	2	18	617.500
NU.020	7	6	2	1	180.000
NU.021	7	6	2	1	110.000
NU.022	7	6	3		120.000
NU.023	-	0	4	12347	4.235.000
NU.024	-	0	2	2	4.050.000
NU.025	7	0	4	12	1.640.000
NU.026	-	0	2	2	9.250.000
NU.027	7	6	2	1	880.000
NU.028	-	0	2	2	5.900.000
NU.029	-	0	2	2	1.900.000
NU.030	-	0	3	12	3.700.000
NU.031	-	0	2	2	1.200.000
NU.032	-	0	3	12	840.000
NU.033	-	0	3	12	6.180.000
NU.034	-	0	4	12347	5.599.000
NU.035	-	0	4	12347	1.440.000
NU.036	7	6	2	1	1.920.000
NU.037	7	6	2	1	4.450.000
NU.038	-	0	4	123478	550.000
NU.039	-	0	1	1257	210.000
NU.040	-	0	4	12347	6.750.000
NU.041	-	0	4	12347	542.500
NU.042	-	0	1	1257	1.950.000
NU.043	7	0	4	12	880.000
NU.044	7	6	2	1	320.000
NU.045	7	6	2	1	2.160.000
NU.046	-	0	2	2	4.050.000
NU.047	-	0	2	2	2.070.000
NU.048	-	0	1	1257	5.720.000
NU.049	-	0	1	1	30.000
NU.050	-	0	1	18	36.000
NU.051	-	0	1	1	3.000
NU.052	-	0	1	18	96.000
NU.053	-	0	1	1	3.000
NU.054	-	0	1	1	18.000
NU.055	-	0	1	1	20.000
NU.056	-	0	1	1	10.800
NU.057	-	0	1	7	630.000
NU.058	-	0	1	7	1.560.000
NU.059	-	0	1	7	770.000
NU.060	-	0	1		175.000
NU.061	-	0	2		40.000



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



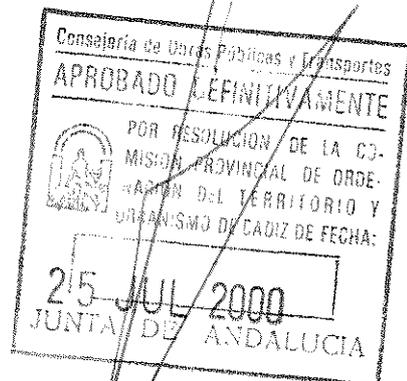
LEYENDA: CUADRO DE REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

001 - 0 1 1253  
 NU XXX . X . X . X . XXXX....  
 (1) (2) (3) (4) (5)

- (1) = Denominación del área
- (2) = Regulación del área
  - Sin regulación, remitida a regulación sectorial
  - 1 Desarrollo y crecimiento
  - 2 Conservación
  - 3 Mantenimiento y transformación
  - 4 Complementariedad
  - 5 Mantenimiento
  - 6 Congelación
  - 7 Protección
  - 8 Temáticos

- (3) = Remisión a planeamiento
  - 0 Ordenanza directa
  - 1 Proyecto urbanización
  - 2 Estudio de Detalle
  - 3 Plan Especial
  - 4 Plan Parcial
  - 5 Programa de Actuación
  - 6 Proyecto temático
- (4) = Regulación del suelo
  - 1 NU-no urbanizable común
  - 2 NU-Prottec. general
  - 3 NU-Prottec. especial
  - 4 NU-Prottec. restringida
  - 5 NU-Prottec. catalogación

- (5) = Usos de suelo
  - Sin determinación de uso
  - 1 Explotación agropecuaria
  - 2 Explotación forestal
  - 3 Ocio y esparcimiento
  - 4 Acampada en instalaciones
  - 5 Vertidos de residuos
  - 6 Instalaciones industriales
  - 7 Otros usos de interés público
  - 8 Areas de servicio de carreteras



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

**TITULO OCTAVO - CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.**

**CAPITULO 1 - LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.**

**8.1 - Artículo 1. Patrimonio historico.**

Se entiende por Patrimonio historico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la actividad del hombre, que constituye la identidad del legado histórico.



**8.1 - Artículo 2. Protección del patrimonio historico.**

El Plan General articula la protección desde los siguientes puntos:

a). La protección se extiende a los usos, que perteneciendo al tejido urbano existente, su desaparición supondría una grave transformación de la dinámica de uso del tejido urbano existente.

Dicha protección se realiza por fijación de usos existentes en los Planos de Calificación, clasificación, regulación y usos del suelo (CCRU).

b). La protección del patrimonio historico se conjuga con regulaciones y categorías que permitan la recuperación y puesta en valor de los elementos catalogados.

c). La protección del patrimonio edificatorio se extiende a los conjuntos urbanos y naturales sobre los que se asienta el elemento objeto de la protección.

d). La protección se extiende a áreas en las que, por no se patente la singularidad del elemento, y existir referencias culturales-documentadas, se plantean cautelas que eliminen la posibilidad de destrucción por acción de la posible urbanización.

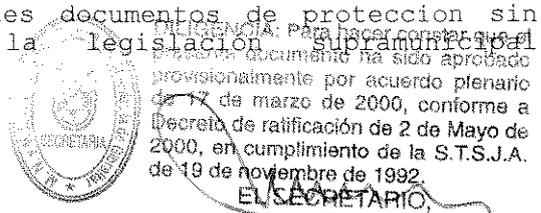
**8.1 - Artículo 3. Catálogos de protección.**

El Plan General articula los siguientes documentos de protección sin perjuicio de la aplicación de la legislación supramunicipal correspondiente:

a).Catalogo Arqueológico.

b).Catalogo de edificación.

c).Proteccion general de los espacios naturales en aplicación de las normas referentes al SNU, así como las protecciones específicas, que con calidad de determinaciones, se establecen en los planos de CCRU y las fichas que los complementan.



**8.1 - Artículo 4. Planes y Normas de protección.**

Los Planes y Normas que con motivo de ampliación de la protección o desarrollar las mismas, se redactasen, bien en el marco de los catálogos del Plan General o como ampliación de los mismos, no constituirán modificación del Plan General y tendrán el carácter complementario del mismo.

## CAPITULO 2 - PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

## 8.2 - Artículo 1. Ambito de aplicación.

Las normas de protección se extienden a todo edificio o conjunto de edificios que figuran en el Catalogo de protección así como a los elementos que inciden negativamente en los conjuntos protegidos y que su catalogación supone la declaración de fuera de ordenación, siendo de aplicación para ellos las determinaciones de estas normas.

## 8.2 - Artículo 2. Categorías de protección.

Se establecen las siguientes categorías desarrolladas en la catalogación de los edificios:

- a). Primera- Interés monumental de primera clase- edificios cuyos valores monumentales les confieren una consideración de singularidad.
- b). Segunda- Interés monumental de segunda clase- edificios cuyos valores monumentales constituyen piezas completas en el entramado urbano y que como tales se encuentran formando el tejido continuo existente.
- c). Tercera- Interés monumental de tercera clase- edificios pertenecientes al entramado urbano y en los que su valor monumental se circunscribe a elementos aislados del mismo, aparte de su valor como integración en el conjunto a que pertenece.
- d). Cuarta- Interés estético-ambiental, elementos aislados- edificios y elementos aislados de difícil catalogación como monumentales que sin embargo pertenecen a la evolución histórica en la formalización de los tejidos urbanos de acompañamiento.
- e). Quinta- Interés indiferenciado- edificaciones que aun sin poseer ningún valor catalogable en las anteriores categorías, conforman la trama de indiferenciada de los conjuntos que les sirve de marco a las anteriores categorías.
- f). Sexta- Interés negativo- edificios que alteran gravemente la estética del entorno, por su altura, volumen, decoración, etc. o bien ocultan o afectan seriamente a otras edificaciones de superior categoría, y que su inclusión en el Catalogo supone la declaración de fuera de ordenación con, siendo de aplicación las determinaciones que para estos casos se recogen en las presentes normas.

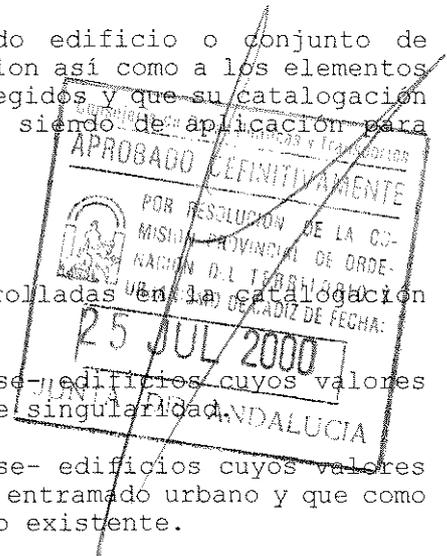
## SECCION 1. - NORMAS DE PROTECCION

## 8.2 - Artículo 3. Regimen de usos.

Para todas las categorías de protección establecidas, el régimen de usos y actuaciones generales se seguirá lo establecido en la Regulación específica a que esta sujeta cada área en donde se localice el edificio catalogado así como a las determinaciones de uso recogidas en los planos de CCRU y los niveles de actuación permitidos para cada categoría en estas normas.

## 8.2 - Artículo 4. Acciones según categorías.

Con independencia de las Regulaciones establecidas para cada área en que se asienten los edificios y elementos catalogados se establece el siguiente marco de actuación y acciones según la categoría de que se trate:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

a). Acciones en primera categoría- conservación integral del edificio sin posibilidad de modificaciones en la estructura interna-externa del mismo y posibilidad de recuperación de elementos perdidos y deteriorados debidamente documentados.

b). Acciones en segunda categoría- conservación externa del edificio, así como de las piezas interiores que se consideren de protección integral, siendo admisibles las pequeñas intervenciones de rehabilitación en el interior. Las fachadas admiten tratamiento de mejora, que eliminen características negativas, tales como tendidos electricos adosados, anuncios etc. así como la reposición de elementos perdidos, estando este punto debidamente documentado.

c). Acciones en tercera categoría- Se admiten remodelaciones internas sustanciales, con mantenimiento de elementos singulares tanto interior como exteriormente. Se admiten remodelaciones profundas, en los casos en que así se determine siendo no obstante obligatorio el mantenimiento de los elementos singulares así como la plástica exterior del antiguo edificio.

d). Acciones en cuarta categoría- Se admite, salvo casos concretos de gran valor etnológico, en los que se estará a las acciones en tercera categoría, la sustitución total del edificio siempre y cuando sea sustituido por otra estructura integrada en el entorno, entendiéndose como tal aquella que mantenga las tipologías tanto edificatorias como constructivas del entorno en que se asienta.

e). Acciones en quinta categoría- Se admite la desaparición y sustitución de la edificación con sujeción al área de Regulación que el Plan establece.

f). Acciones en sexta categoría- Pueden presentarse dos grados de actuación, eliminación parcial y eliminación total. En ambos casos la edificación afectada adquirirá la condición de obra de alineación, según lo recogido en las presentes normas.

## 8.2 - Artículo 5. Condiciones de los tipos de obra.

Al margen de las determinaciones establecidas en estas normas de carácter general así como a las puntualizaciones que en el catálogo se recoge para cada edificio, se estará a las siguientes determinaciones:

a). Las obras de restauración habrán de adecuarse a los materiales y tipologías existentes en su estado original, permitiéndose la sustitución de elementos añadidos que constituyan un impacto negativo en el mismo.

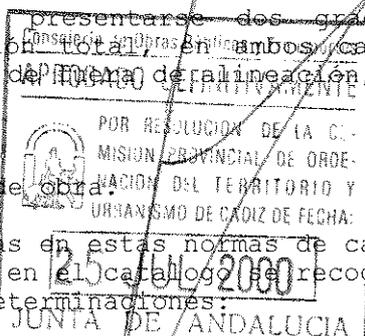
b). Las obras de conservación no podrán modificar los elementos de diseño del mismo.

c). Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales al estado original del edificio.

d). Las obras de rehabilitación deberán poner en uso el edificio, de acuerdo a la normativa de usos de las presentes normas, sin perjuicio de las demás limitaciones que sobre el gravite.

e). Las obras de reestructuración mantendrán la estructura externa del edificio.

f). Las obras de sustitución recogerán las determinaciones que para ellas se establezcan, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en las normas objetivas de inclusión y armonización con el entorno, que el catalogo establece.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

## 8.2 - Artículo 6. Protección de la parcela.

Con carácter general se extiende la protección a la parcela sobre la que se asienta el edificio o elemento a conservar en categorías Primera, Segunda, Tercera y Cuarta. En categoría Cuarta se admitirá, en los casos en que no exista posibilidad de desarrollar los usos que el Plan asigna, la asociación de parcelas y en una proporción nunca mayor de dos veces y media la parcela deficitaria.

La protección de la parcela se entiende referida tanto a su superficie como al mantenimiento de los linderos catastrales.

## SECCION 2. - CONDICIONES DE TRAMITACION DE LAS OBRAS

## 8.2 - Artículo 7. Documentación para la solicitud de licencia de obras

1. Como complemento al régimen general de la documentación mínima aportada para la concesión de licencia, regulada en estas normas se establecen para las actuaciones en los edificios, elementos y conjuntos catalogados los siguientes:

a). Memoria justificativa histórico-artística que justifique las soluciones de la actuación, así como en su caso memoria constructiva que justifique los medios tradicionales de ejecución empleados.

b). Levantamiento a escala 1:100 mínimo del estado actual, con indicación de los elementos integrales o parciales objeto de protección y documentación fotográfica de los mismos.

c). Actuaciones previstas con superposición al estado actual, y justificación integral, por zonas o elementos que necesiten una reparación.

d). Detalle de los usos actuales y los regulados por las presentes normas, con indicación de los usos y personas afectadas en la actuación.

2. Las solicitudes de licencia de obras que afecten al Casco Histórico deberán remitirse a la Comisión Provincial de Patrimonio, en tanto no se aprueben el Plan Especial de Protección del Casco.

## CAPITULO 3 - PROTECCION GENERAL DE ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES.

## 8.3 - Artículo 1. Ambito de aplicación.

Las normas de protección serán de aplicación a los espacios naturales así como a aquellos elementos localizados en ellos y diferenciados en el Catalogo Arqueológico que desarrolla el presente Plan General.

## 8.3 - Artículo 2. Condiciones de uso.

Como criterio general cumplirán las condiciones de uso determinadas en la regulación del área en que se localicen.

No obstante se podrán reconducir los usos de elementos enclavados en el medio natural siempre y cuando se destinen a usos de equipamiento en todas sus categorías o suponga una posibilidad de conservación sin que ello interfiera en el criterio general de protección a que están sujetos y previo informe positivo de las Administraciones que posean competencias concurrentes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

## 8.3 - Artículo 3. Condiciones de proteccion general.

Se regularán subsidiariamente en las determinaciones no recogidas en las presentes normas, por la legislación sectorial correspondiente y por las normas específicas recogidas en estas normas.

## 8.3 - Artículo 4. Normas generales de los espacios naturales.

Con rango general se regula para toda calificación y regulación del suelo del Plan General desarrollado en los planos CCRU lo siguiente:

a). Para todo tipo de suelo en el que el Plan General no prevea una determinación específica, a través de los planos CCRU, su regulación y las determinaciones de las fichas complementarias

a.1. Se prohíben las actuaciones como mínimo en los cien metros de costa medidos desde la Línea Marítimo Terrestre.

a.2. Se prohíben las actuaciones en las márgenes ribereñas por lo menos en una profundidad del ancho del cauce del río medido desde la línea de deslinde si existiera y vez y media si esta no hubiera sido delimitada.

a.3. Se prohíben las actuaciones en los márgenes de cauces y vaguadas naturales, referidas a los planos de Afecciones y Territorio, en un ancho que resulta de aplicar la siguiente fórmula  $-d(\text{en metros})=10+10*1/\text{pendiente en \%}$ .

a.4. Se prohíbe las actuaciones en los terrenos cuya topografía supere un 60% de pendiente.

a.5. Se prohíbe las actuaciones en las márgenes de zonas húmedas y embalses de agua en una distancia de 100 metros medidos desde la línea de máxima agua depositada.

b). En los casos en que dicha área forme parte de los sistemas generales la prohibición se mantendrá mientras no se desarrollen los Planes Especiales referidos al uso global a que el Plan general asigne dicho sistema general, en cuyo caso se desarrollarán las obras y edificaciones que el Plan Especial desarrolle sin suponer tal determinación una modificación del Plan General.

## 8.3 - Artículo 3. Condiciones de proteccion del Catalogo Arqueológico

En los planos del Catalogo Arqueológico se definen las zonas de servidumbre arqueológica así como elementos y edificaciones no incluidas en el catalogo de edificación.

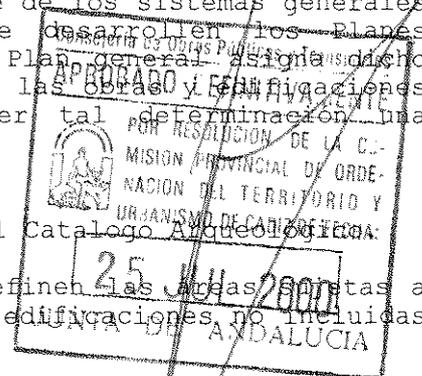
Se establecen las siguientes áreas de proteccion:

a). Area de yacimientos arqueológicos y paleontológicos, con dos niveles:

a.1. Nivel de proteccion integral, en los que se posee suficiente certeza de la existencia de yacimientos importantes.

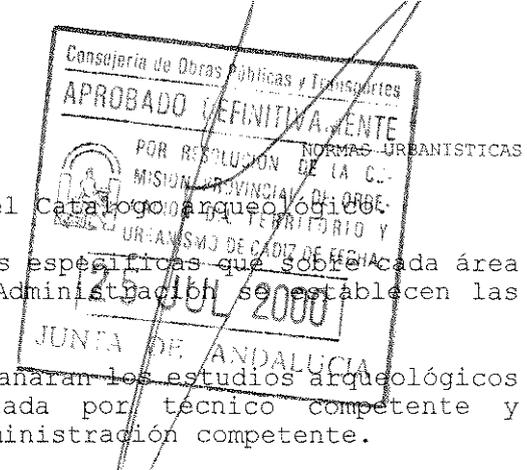
a.2. Nivel de cautela en los que se define una probabilidad mas o menos cierta de la existencia de yacimientos o elementos importantes.

b). Area de elementos y edificaciones de interés general y sobre las cuales no existe duda de su existencia.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



8.3 - Artículo 4. Normas de protección del

Catálogo Arqueológico

Sin perjuicio de las competencias y normas especiales que sobre cada área posean los diferentes organismos de la Administración se establecen las siguientes normas de protección:

a). Para las áreas de yacimientos se acompañarán los estudios arqueológicos correspondientes debidamente cumplimentada por técnico competente y certificado de su Homologación por la Administración competente.

a.1. Se establece para el nivel de protección integral la limitación total de las actuaciones mientras no sea definida su oportunidad por el Organismo de la administración encargado de la protección y excavación de las citadas áreas, siendo previo un estudio de las de su viabilidad. Dichas áreas serán remitidas al organo competente para su Catalogación y protección integral.

a.2. Se establece para el nivel de cautela, previo a la concesión de licencia la realización de los estudios del subsuelo necesarios para la constatación de restos arqueológicos, con las determinaciones recogidas en el Catálogo Arqueológico. No obstante si realizada dicha comprobación se procediera al otorgamiento de la mencionada licencia, se mantendrán controles periódicos así como que el propietario esta obligado a comunicar cualquier resto encontrado. Si en el transcurso de la obra aparecieran restos esto dará objeto a la paralización cautelar de la misma, se procederá en dicho momento a la petición de dictamen a la Administración competente quien evaluará la importancia de los restos encontrados y dictara las acciones a realizar. No se podrán continuar las obras para las cuales se concedió licencia mientras no se emita dictamen sobre su procedencia.

b). Para los elementos y edificaciones incluidas en el Catálogo Arqueológico y definidos como elementos puntuales se seguirá las siguientes determinaciones:

b.1. Edificios únicos se seguirán las normas generales de protección en las categorías que les sean propias del Catálogo de edificación.

b.2. Para conjuntos mas o menos extensos, integrados por elementos edificatorios y su entorno natural que lo configura, se desarrollara un estudio de rehabilitación e impacto ambiental sin perjuicio de las determinaciones del punto anterior. No obstante y con carácter general se prohíbe la edificación en un radio del elemento catalogado de 50 metros y una limitación de altura de 4 metros en los siguientes 25 metros, y dos alturas en el resto hasta conseguir un área de protección de 100 metros, medidos desde todos los puntos del elemento.

8.3 - Artículo 5. Modificación del área catalogada.

Si existieran evidencias sustantivas que aconsejaran la modificación de las áreas de protección y cautela, así como la ampliación del catalogo de elementos y edificios objeto de protección, la administración encargara la redacción, que a nivel de complementariedad, de un nuevo catalogo, dicho documento así como las normas de protección que contengan serán incluidas en el presente Plan sin que por ello se considere una modificación del mismo, entrando dicho catalogo una vez tramitado con plena vigencia legal.

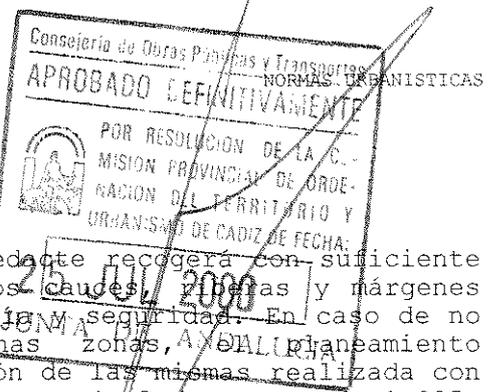
8.3 - Artículo 6. Normas de Protección sobre recursos naturales (P.E.P.M.E.)

NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000 en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



**PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS**

**1. Cauces, riberas y márgenes**

a) El planeamiento urbanístico que se redacte recogerá con suficiente detalle las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de policía y seguridad. En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los arts. 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes.

b) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

c) En aplicación del art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

d) La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

e) Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado b) de este artículo.

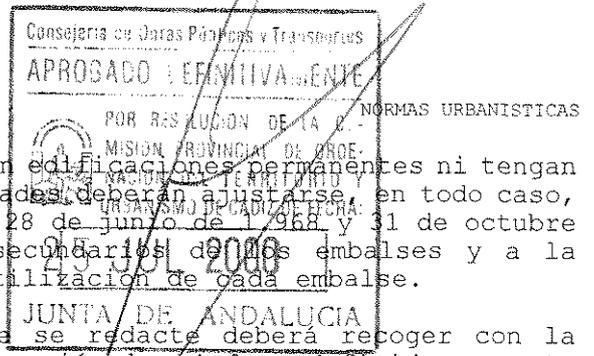
La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico impondrá la medida de 200 m. para la mejor protección de los cauces y las aguas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 25 de Julio de 2000, conforme a lo dispuesto en el Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO**

**2. Embalses**

a) Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el art. 88 de la ley de Aguas de 1.985 se establece un perímetro de protección de 500 m. alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

b) Hasta tanto no se determine a través del correspondiente planeamiento urbanístico los usos y actividades compatibles con el destino del embalse, sólo se admitirán en la franja de protección de 500 m. aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como



los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse en todo caso, a la previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de embalses y a la normativa particular que rija la utilización de cada embalse.

c) El planeamiento urbanístico que se redacte deberá recoger con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por este Plan, o, en su caso, con arreglo a la legislación sectorial aplicable, así como inventariar aquellas actividades presentes en estas áreas, como vertidos, actividades mineras, vertederos, etc., que por su carácter resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limológico de los embalses según su destino.

### 3. Protección de Aguas Subterráneas.

a) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Los planes Generales Municipales de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deberán definir con la precisión necesaria para su identificación sobre el terreno, zonas de Protección de Acuíferos, e identificar los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas, tales como núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, cementerios, etc., señalando las medidas necesarias para corregir o en su caso erradicar, tales impactos, de manera que se asegure el mantenimiento cuantitativo y cualitativo de las aguas subterráneas. La aprobación del Plan Hidrológico de la cuenca correspondiente comportará la obligación de adecuar las zonas de Protección de Acuíferos a los perímetros de Protección de límites en el mismo.

### 4. Vertidos Líquidos

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

c) El Planeamiento Urbanístico Municipal, de acuerdo con las determinaciones anteriores, deberá prever las necesidades de depuración existentes, establecer los límites de depuración adecuados a las características físicas de autodepuración, funcionales y legales, de los

Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

cauces receptores, y establecer el carácter de la tecnología aplicable en cada caso. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipal deberán asimismo prever en su Programa de Actuación los convenios, plazos y medios financieros disponibles para realizar la política de saneamiento.

### 5. Regulación de recursos

a) Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

b) Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en suelo no urbanizable provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

### PROTECCION DE LA VEGETACION

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas las determinaciones del presente Plan las que reunan algunas de las siguientes características:

- Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- Se situen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
- Estén integradas en espacios catalogados como zonas de protección expresamente señaladas en las Normas Particulares de este Plan.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. El planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso, y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas y periurbanas.

### PROTECCION DE LA FAUNA

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

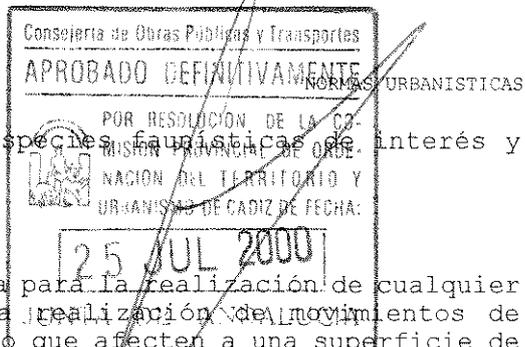
3. A la hora de establecer la clasificación y la calificación urbanística del suelo el Planeamiento Urbanístico Municipal tendrá en consideración,



DESENVOLUPAR PARA PASAR COMETA QUE ES  
 DESENVOLUPAR PARA PASAR COMETA QUE ES  
 DESENVOLUPAR PARA PASAR COMETA QUE ES

EL SECRETARIO,





entre otros criterios, la presencia de especies faunísticas de interés y sus hábitats naturales.

#### PROTECCION DEL SUELO

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>. o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Al establecer la clasificación urbanística del suelo en el planeamiento municipal se tendrán en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronómicas que aconsejen el mantenimiento de su uso productivo, señalándose expresamente en la Memoria del Plan o Norma correspondiente cómo han influido estos factores en la clasificación de los suelos.

#### PROTECCION DEL PAISAJE

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra etc., deberá realizarse de manera que se minimice un impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallan en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento local delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos de autorización.

4. Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
EL SECRETARIO

sometidos a autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

5. El planeamiento local recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigía, ermitas, etc., estableciendo para los mismos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.

Asimismo se considerará en el planeamiento urbanístico paisajístico de cercas, vallados, cerramientos, lindes y arbolado estableciendo, en su caso, las normas necesarias para garantizar su armonía con el paisaje.

**PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO**

1. A los efectos de este Plan Especial se entenderá por yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos vengan especialmente interesados para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

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

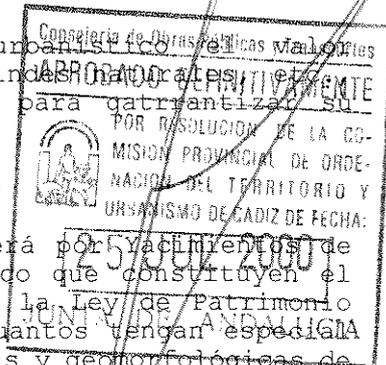
3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda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

4. El planeamiento urbanístico deberá recoger y señalar la existencia de dicho tipo de yacimientos y adoptará en cada caso particular las medidas de protección que resulten necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente y las determinaciones de este Plan. Asimismo deberán arbitrarse las correspondientes medidas de policía para la protección de los yacimientos.

**PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS**

1. El planeamiento urbanístico municipal en toda la provincia deberá recoger la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos, delimitando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para asegurar su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de Junio de 1.974 y el Reglamento de 24 de Julio de 1.975. En el caso de que se haya realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías con anterioridad a la redacción del planeamiento municipal, los Ayuntamientos instarán la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

2. En aplicación de la Ley de 27 de Junio de 1.974 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.



Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO

3. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

#### PROTECCION DEL LITORAL

1. A fin de garantizar la existencia de espacios libres suficiente entre las zonas susceptibles de ser urbanizadas y el dominio público marítimo, el planeamiento urbanístico deberá delimitar una franja de protección de la anchura que en cada caso resulte necesario, y en ningún caso inferior a 50 metros.

Hasta tanto no se haya realizado esta delimitación de la franja de protección de 100 m. contados a partir de la línea marítimo-terrestre.

2. En la franja de protección delimitada con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior sólo serán admisibles las instalaciones cuya utilización esten directamente vinculada al mar, así como las infraestructuras marítimo-terrestres. En ningún caso se autorizarán dentro de la misma construcciones residenciales, ni la apertura de vías generales de tráfico rodado.

Una vez delimitada la zona de protección se declaran fuera de ordenación las construcciones residenciales y demás obras e instalaciones localizadas en su interior que contravengan lo dispuesto en este Plan.

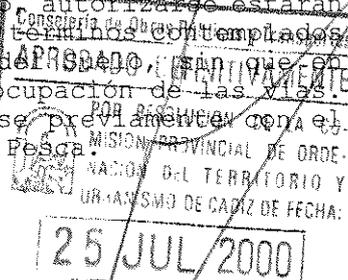
3. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación deberá ser tal que se minimice su impacto paisajístico. En playas con acantilados la localización y altura de la edificación se establecerán en términos tales que impidan su visibilidad desde la playa. En playa sin acantilados la altura de edificación se graduará de forma tal que en ningún caso supere un ángulo teórico de 15° con respecto al terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite exterior de la franja de protección de la zona marítimo terrestre.

4. No se concederán licencias para la realización de obras que supongan impedimento o dificultad para el acceso público a las playas.

5. Para la implantación de instalaciones en las playas, sea cual sea su naturaleza y finalidad deberá obtenerse, aun cuando el carácter temporal de las instalaciones no exija la formalización de concesión alguna, la correspondiente licencia urbanística, y, en su caso, de apertura. Para la concesión de dichas licencias los Ayuntamientos deberán exigir que se justifique la falta de impacto negativo sobre las playas y las aguas marítimas de las instalaciones que se pretenda implantar, quedando prohibido el levantamiento de cercados en las playas.

6. El planeamiento urbanístico recogerá la delimitación del dominio público marítimo hasta la línea de la bajamar y vía equinocial, señalará normas para su protección y establecerá las reservas y normas que resulten necesarias para hacer efectiva la servidumbre de paso establecida en el artículo 4.1. de la Ley de Costa y facilitar la libre circulación de público, así como garantizar el acceso rodado público necesario. Las vías de circulación, incluidos los caminos, no permitirán a los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales. Las zonas de estacionamiento se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y la obstrucción de las panorámicas sobre y desde el mar.

7. La concesión de licencia urbanística para la implantación, modificación o ampliación de instalaciones, construcciones o usos que hayan de generar



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 14 de mayo de 2000, en cumplimiento de la S.I. S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

vertidos al mar quedará condicionada a la obtención de la autorización de vertido correspondiente.

### PROTECCION ATMOSFERICA

1. En la calificación de usos del suelo y el señalamiento de normas para la implantación de actividades, especialmente las industrias y extractivas, el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de la existencia de obras instalaciones contaminantes. Asimismo deberán tenerse en cuenta las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios protegidos por este Plan.

### SECCION SEGUNDA: NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES

#### INFRAESTRUCTURAS

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

2. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno sea función de los daños previsibles.

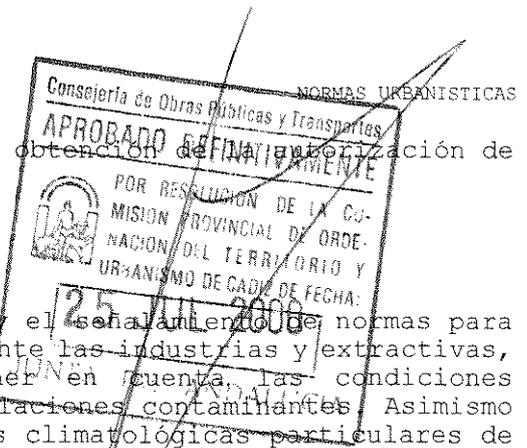
3. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse las correspondiente licencia urbanística.

Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura sino el de las obras necesarias para su realización, presentándose las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

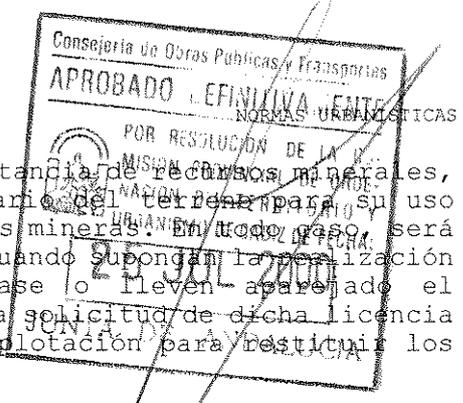
#### ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1.982, de 15 de octubre.

2. Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente



de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO



las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

5. El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras haga necesario proceder a una ordenación conjunta de las mismas mediante Planes Especiales.

**ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS**

Se hace constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a la Ley de Urbanización de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la L.U.S.F.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener este carácter, a los efectos previstos en artículo 85.1 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

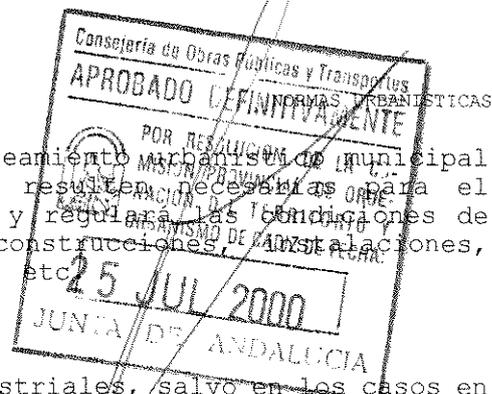
3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo a lo previsto en el art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el Anexo II. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el Anejo I de este Plan Especial, se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

5. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración la existencia de zonas de importante productividad primaria, bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.

6. El planeamiento municipal identificará, en particular, las zonas de agricultura intensiva, entendiéndose por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones

especiales. Dentro de dichas zonas el planeamiento municipal establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola, y regulará las condiciones de implantación y características de las construcciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

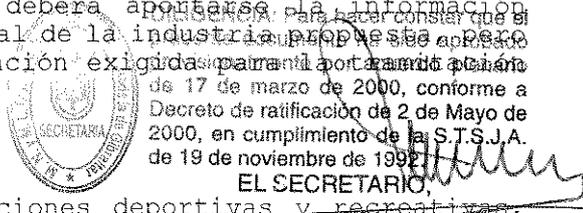


#### ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1. La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

2. La implantación de industrias recogidas en el Anexo I en toda la provincia, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 m2. en parcela o superior a 1.000 m2 en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

3. Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta. Pero no será necesario presentar la documentación exigida para la obtención de la licencia urbanística.



#### ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Los campamentos de turismo se localizarán en suelos clasificados de urbanizable o en áreas expresamente designadas para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará uso excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa Declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1.982, la Orden Ministerial de 28 de julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquellos que cuentan

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN N.º 1084/2000 DE 25 JULIO 2000  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
 25 JUL 2000

con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Cuando lo juzgue necesario la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley del Suelo fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose contar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

5. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se hará en los suelos expresamente clasificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinación se considerará excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

6. El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de recreación que le ofrece a la naturaleza, señalando para ello las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en este Plan.


 Este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO**

**VERTEDEROS**

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

2. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

3. El planeamiento urbanístico municipal deberá, en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y su ámbito geográfico de influencia, delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad, en aplicación de los criterios derivados de este Plan Especial. Asimismo deberán analizarse en el planeamiento las condiciones de los vertederos existentes, al objeto de detectar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dicho análisis el propio planeamiento deberá asignar el emplazamiento más idóneo, clasificándolo como Sistema General Técnico, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la eliminación de los impactos identificados, y en su caso, la relocalización de las instalaciones.

4. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### ACTIVIDADES RESIDENCIALES.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la Provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. En cualquier caso deberán adaptarse a las condiciones que se establezcan en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial y en el planeamiento general.

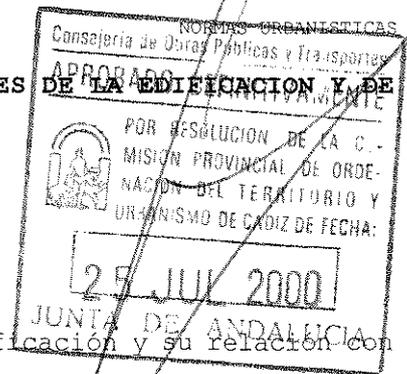
La construcción de edificios de carácter residencial, destinados a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

**TITULO NOVENO - PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.**



**CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES**

**9.1 - Artículo 1. Definición.**

Son las condiciones a que han de ajustarse la edificación y su relación con el entorno.

**9.1 - Artículo 2. Capacidad de edificar.**

La capacidad de edificar en un terreno esta condicionada por la clasificación, regulación y las determinaciones que para cada área se establecen en las fichas de Condiciones.

**9.1 - Artículo 3. Clases de condiciones.**

Sin perjuicio de las determinaciones particulares que pudieran establecerse en cada área se establecen como reguladora de la facultad de edificar, las siguientes condiciones:

- a). Condiciones de parcela.
- b). Condiciones de posición en la parcela.
- c). Condiciones de ocupación en planta.
- d). Condiciones de edificabilidad.
- e). Condiciones de volumen y forma.
- f). Condiciones de calidad e higiene.
- g). Condiciones de dotaciones y servicios.
- h). Condiciones de seguridad.
- i). Condiciones ambientales.
- j). Condiciones de estética.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

**CAPITULO 2 - CONDICIONES DE LA PARCELA.**

**9.2 - Artículo 1. Definición.**

Son las condiciones que deben cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende como parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

**9.2 - Artículo 2. Condiciones generales.**

**Aplicación-**

Las condiciones de parcela son de aplicación para obras de nueva edificación.

**Relación entre edificación y parcela-**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda por planeamiento haciendo constar aquellas en que resultasen no edificables por estar agotado el volumen las cuales solo se podrán dedicar a espacios libres o viario.

Segregación y agregación de parcelas-

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones que no cumplan las condiciones urbanísticas de las presentes normas y en el caso de no cumplirse una tolerancia dimensional del 10% de la prevista.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si satisface el resto de las condiciones y posee la condición de solar, no existiendo en cualquier caso la posibilidad de reparcelación con otras propiedades.

Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán con expresión dimensional y situacional de linderos, así como se referirá a la unidad o área de planeamiento a que pertenece.

Linderos-

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de las colindantes, tanto den a parcelas privatizables como a vía pública u otro tipo.

Dimensiones mínima y máxima de los linderos-

Los establecidos en las presentes normas o los que resulten del desarrollo del planeamiento a que remite el presente Plan.

Superficie de la parcela-

La dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

Condiciones para la edificabilidad de una parcela-

Son las derivadas del cumplimiento de las condiciones de planeamiento impuestas por el presente Plan.

Solar:

Tendrán la condición de solar aquéllas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

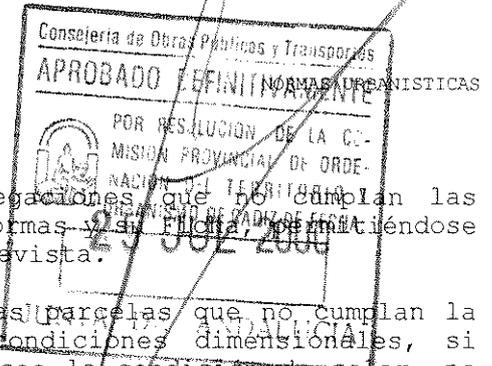
- 1° - Que estén urbanizables con arreglo a las normas mínimas establecidas en este Plan.
- 2° - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 3° - Que se hayan cumplimentado debidamente las cesiones y demás cargas urbanísticas que tuviere impuestas.

El primer requisito deberá cumplirse en todos los frentes de la parcela a menos que alguno de ellos estuviera incluido en alguna unidad de actuación, polígono o actuación aislada que no afectara a la parcela en cuestión y cuya ejecución pudiera ser posterior.

CAPITULO 3 - CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA

9.3 - Artículo 1. Definición.

Son las que determinan el emplazamiento de la edificación en la parcela.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.I.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO, *[Signature]*

9.3 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones de posición son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de posición.

Elementos de referencia-

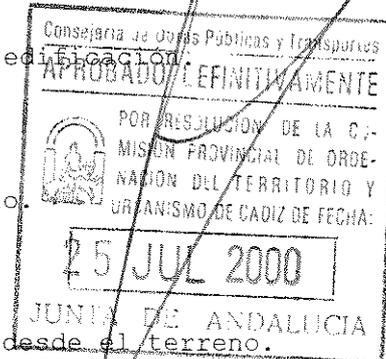
Conjunto de variables que fijan los límites de la edificación.

Referencias planimétricas-

Las que fijan la proyección horizontal del edificio.

Referencias altimétricas del terreno-

Las que fijan la proyección vertical del edificio desde el terreno.



Altura reguladora-

1. Altura estándar homogénea, medida desde el terreno natural o el modificado, desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

2. Sin perjuicio de las demás determinaciones la altura estándar homogénea, o altura reguladora, podrá aumentarse en la parte proporcional de plantas bajas porticadas que adquieran condición de espacios públicos.

Altura máxima de la edificación-

La resultante de la aplicación a la altura reguladora las tolerancias establecidas en las fichas de condiciones particulares, computándose a los efectos de delimitación dimensional de la altura máxima, el aumento del número de planta a razón de 3 m. por planta y medidos como el punto anterior.

Fachada-

Plano que separa el espacio edificado del no edificado.

Rasante del terreno a efectos de medición-

Constituido por la altimetría de la rasante natural, definida como estado de la superficie del terreno antes de cualquier actuación, o terreno modificado de acuerdo a las tolerancias establecidas en las fichas correspondientes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO

Separación a linderos-

Distancia de cada punto del plano de fachada entre esta y el lindero.

Retranqueo-

Ancho de la faja de terreno comprendida entre la edificación y la alineación exterior o pública.

Separación entre edificios-

Dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Fondo edificable-

Señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio en relación a la vertical de la alineación exterior propuesta.

Area de movimiento de la edificación-

Area dentro de la cual puede situarse la edificación.

#### CAPITULO 4. - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

##### 9.4 - Artículo 1. Definición.

Precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de ella.

##### 9.4 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones de ocupacion son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parametros de ocupacion.

Ocupacion o superficie ocupada-

Superficie comprendida dentro del perimetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Superficie ocupable-

Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada.

Coefficiente de ocupacion-

1. Relación entre superficie ocupable y superficie de parcela.

2. En desarrollo de las áreas remitidas a planeamiento, las condiciones de ocupación media se ajustaran a las determinadas en las fichas de desarrollo, considerando la condición paramétrica como media a conseguir en el computo global de las ocupaciones relativas que el propio planeamiento fijara una vez se adapten los índices y tipologías a los diseños pormenorizados. En cualquier caso los desarrollos de las áreas pueden sobrepasar las condiciones específicas que para tipología establecen en estas normas.

#### CAPITULO 5 - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

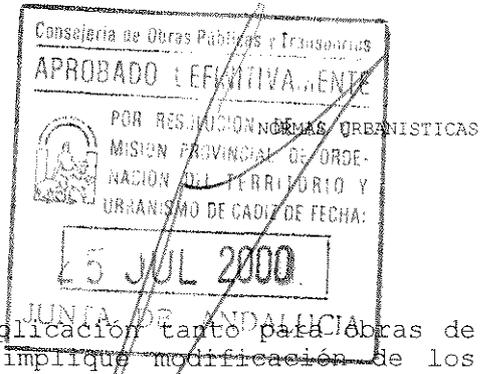
##### 9.5 - Artículo 1. Definición.

Son las condiciones que acotan las dimensiones de las edificaciones en una parcela.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme al Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



9.5 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones de edificabilidad son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que impliquen modificación de los parámetros de edificabilidad.

Superficie edificada por planta.

1. La comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el computo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes de acceso a espacios públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso.
3. Se exceptúan del computo de la superficie los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas, tendederos, computarán la superficie que quede delimitada por el trazado de la poligonal formada por la unión de los vértices extremos de los paramentos ciegos.

Superficie edificada total-

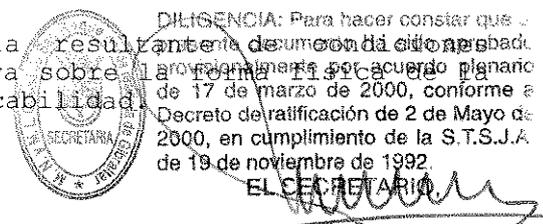
Es la suma de las superficies edificadas por planta.

Superficie útil-

1. La superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales y de directa utilización.
2. A todos los efectos se considera como superficie útil aquella cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Superficie edificable-

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada.
2. Su dimensión se señala bien por la resultante de condiciones dimensionales en aplicación de la normativa sobre la parcela o bien por un coeficiente de edificabilidad.



Coeficiente de edificabilidad-

1. Relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas:
  - Edificabilidad bruta. Relación entre superficie edificable y la superficie total del área sobre la que se aplica.
  - Edificabilidad neta. Relación entre superficie total edificable y parcela neta edificable, obtenida por desarrollo del planeamiento remitido y con definición de suelos libres de edificación.
3. La determinación de la superficie edificable, partiendo del índice de edificabilidad en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. se obtendrá multiplicando el dicho índice por la superficie total del área sobre de la referencia y dividiendo entre 3 m. El desarrollo de las superficies edificables se encuentra en las fichas de desarrollo para cada área.

## CAPITULO 6 - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

## 9.6 - Artículo 1. Definición.

Define la organización de los volúmenes y la forma de la edificación.

## 9.6 - Artículo 2. Condiciones generales.

## Aplicación-

Las condiciones de volumen y forma son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parametros de volumen y forma.

## Longitud máxima de fachada-

Limitación dimensional de la proyección recta sobre un plano vertical del plano de fachada.

## Sólido capaz-

Volumen definido por el planeamiento dentro del cual a de situarse el volumen edificable.

## Círculo regulador-

Envolvente crítica del sólido capaz.

## Altura en unidades métricas-

Altura del edificio en unidades métricas medidas desde el terreno natural, con las tolerancias de rectificación que para cada área se propone, hasta la cara inferior del último forjado, con las determinaciones y tolerancias planteadas en el punto referente a la altura reguladora.

## Altura en número de plantas-

Es el número de plantas por encima del terreno de referencia.

Construcciones por encima de la altura máxima.

Se permiten con carácter general las siguientes construcciones:

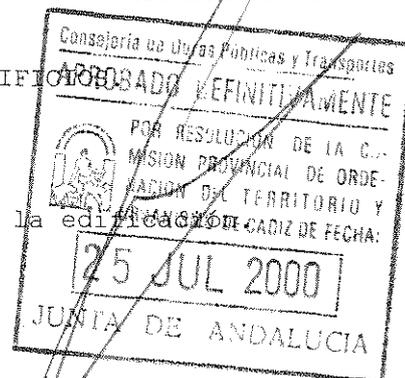
Las vertientes de cubierta, con una inclinación máxima de 45 grados sexagesimales, medida desde los vértices obtenidos al prolongar la línea de fachada y patios a la cara superior del último forjado.

Los remates de la caja de escalera y casetones de salida a cubierta, así como casetones de ascensores, depósitos de agua o cualquier otro tipo de instalación, sin que se pueda sobrepasar los 3,50 m. de altura sobre la cara superior del último forjado horizontal.

Las barandillas, antepechos y remates ornamentales que no podrán superar la altura de 1,50 m. sobre el pavimento, en el caso de cubierta plana, o sobre la cara superior del último forjado horizontal, en el caso de cubierta inclinada.

## Altura de piso-

Distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido provisionalmente por acuerdo de 17 de marzo de 2000, con Decreto de ratificación de 2 de mayo de 2000, en cumplimiento de la Ley de 19 de noviembre de 1997.  
 EL SECRETARIO

Altura libre de piso-

Distancia vertical entre cara superior del pavimento terminado y cara inferior del techo terminado.

Planta-

1. Es toda superficie horizontal y practicable.
2. Se consideran los siguientes tipos de plantas:

-Planta sótano. Aquella en que mas del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de la planta baja. Altura libre mínima 2.40 m.

-Planta semisotano. Aquella en que mas del 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la cota de la planta baja y el plano del techo por encima de dicha cota, el pavimento de los semisotanos no podrá estar por debajo de 1,40 m. del nivel de la rasante de la acera, cota del terreno o planta baja. A todos los efectos los semisotanos cuya cota de la cara inferior del techo sobresalga mas de 1.40 de la rasante o del terreno se computara como planta baja. Los semisotanos por debajo de dicha cota no computan como volumen. Altura libre mínima 2,40.

-Planta baja. Aquella en que mas del 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota del terreno. Altura libre mínima 2,80, altura libre máxima 3,80m. Se permiten alturas mayores siempre aparezcan como consecuencia de la unificación de los espacios de la planta baja y una colindante permitiéndose en este caso la ejecución de entreplantas siempre y cuando la altura libre por encima y por debajo de la entreplanta sea como mínimo de 2,50 m.

-Planta de piso. Plantas situadas por encima del forjado del techo de la planta baja. Salvo determinación contraria de uso se establece como altura libre mínima la de 2,40 m.

-Planta ático. Ultima planta del edificio cuando la superficie edificada es inferior a la planta tipo. Nace de las tolerancias dimensionales establecidas para las áreas, estableciéndose como condición formal la no coincidencia de mas del 40% en los planos de fachada con la planta tipo.

-Planta bajo cubierta. Planta eventualmente abuhardillada, computara como superficie edificada aquella cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Tipologías edificatorias-

Las definidas en el titulo 3.



DICIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J de 19 de noviembre de 1992

EL SECRETARIO

## CAPITULO 7 - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

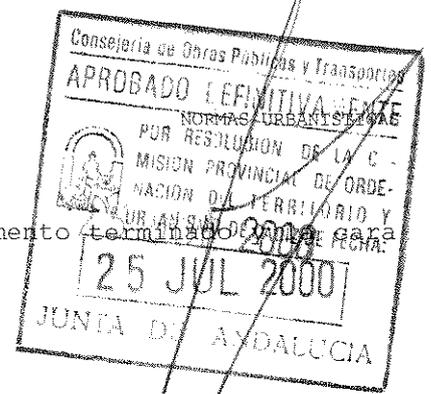
### 9.7 - Artículo 1. Definición.

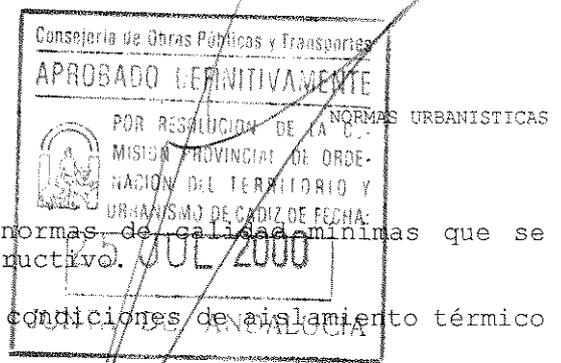
Las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad de los locales para las personas.

### 9.7 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parametros de calidad e higiene.





Condiciones de calidad-

Las construcciones responderán a las normas de calidad mínimas que se establezcan, solidez y buen hacer constructivo.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico normalizadas.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico normalizadas.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de la humedad.

Condiciones higiénicas de los locales-

No podrán instalarse piezas habitables en planta sótano y semisotano.

La ventilación e iluminación de las piezas habitables responderán a los siguientes criterios mínimos. Los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie superior a 1:6 de la planta del local, con hoja practicable de al menos 1:12 de la superficie de dicho local. Las cocinas y cualquier local donde se produzca combustión o gases dispondrán de conductos independientes de eliminación.

Se permite la ventilación forzada, resuelta con medios mecánicos las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensa, trasteros y garajes.

Condiciones higiénicas de los edificios-

Patio. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, también se entenderá como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo preímetro este rodeado por la edificación en una dimensión superior a las 2:3 partes de su longitud.

La medición de altura de los patios se realizara desde la cota de referencia de la planta baja o en su caso desde la cota mas baja del local que tenga huecos o luces a el.

La regulación dimensional de los patios es la siguiente:

Distancia mínima Local

	según H	mínimo
piezas habitables	H/3	3,30
cocina	H/4	3,00
piezas no habitables	H/5	3,00

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme al Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

Cualquier tipo de patio dispondrá de acceso desde un espacio publico.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m.

Los pozos de ventilación no tendrán dimensión menor de 1 m.

CAPITULO 8 - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

9.8 - Artículo 1. Definición.

Las condiciones que se imponen a las instalaciones y maquinas.



parecidas se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo de registro, para aguas residuales industriales se dispondrá del sistema de depuración idóneo.

Evacuación de humos: los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores, se dispondrán filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas colectivas, hoteles restaurantes o cafeterías.

Evacuación de residuos solidos-

Todo edificio ocupado por mas de una familia dispondrá de un cuarto de cubos de basura con ventilación independiente, dimensionado según las normas tecnológicas

Cuando los residuos solidos o basuras que produjera la actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por los servicios municipales, deberán ser trasladados y solucionado su vertido por el titular de la actividad.

Instalaciones de confort-

Todo edificio en que exista locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, dispondrá de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire.

La salida de aire procedente de la refrigeración de aire, excepto caso en que el Ayuntamiento así lo autorice, no se hará sobre la vía publica.

En todo edificio en que la altura desde el nivel de la planta baja hasta el ultimo plano habitable sea igual o superior a 10 m. se dispondrá de instalación de aparatos elevadores dimensionado según las normas tecnológicas.

En restaurantes y bares en que el área de preparación y consumo se encuentren en diferente nivel se dispondrá de montaplatos.

Aparcamientos y garajes en edificios-

Ver titulo 3.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO

CAPITULO 9 - CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

9.9 - Artículo 1. Definición.

Son las que se imponen a los edificios con el propósito de obtener mejor proteccion a las personas.

9.9 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones de seguridad son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parametros de seguridad.

Accesos a los edificios-

Toda edificación deberá estar señalizada en su exterior para su identificación.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado en contacto con la vía de 1:8 del perímetro y un mínimo de 5 m., siendo la distancia máxima hasta alcanzar el acceso de 50 m. siendo en cualquier caso posible el acceso tanto de ambulancias como servicios de bomberos.

Viabilidad del exterior-

Toda vivienda o local tendrá acceso directo desde la calle.

Señalización de edificios públicos-

Todo edificio público dispondrá de señalización de emergencia, así como señalización de usos normalizados.

Puerta de acceso-

Todo edificio tendrá una puerta de entrada desde el exterior cuya anchura, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, será igual o mayor de 1,30 m. de ancho y 2,11 m. de alto, con señalización suficiente.

Circulación interior-

Los portales tendrán una anchura interior hasta el arranque de la escalera de 2,00 m.

Los distribuidores de acceso a vivienda tendrán ancho superior a 1,30 m.

La forma y dimensiones de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

Escaleras-

La anchura útil de las escaleras será como mínimo de 1,00 m. hasta edificios de 5 plantas, y de 1,30 m. para edificios de más de 5 plantas.

El rellano de la escalera será de ancho igual o superior al ancho de la escalera.

No se permiten escaleras compensadas ni tramos rectos continuos con un número mayor de 16 alturas, la dimensión crítica de los peldaños es de 18 cm. de huella por 28 cm. de contrahuella.

Las puertas de los ascensores no podrán entorpecer la libre circulación de las escaleras, considerando para mesetas compartidas una dimensión mínima de 1,70 m.

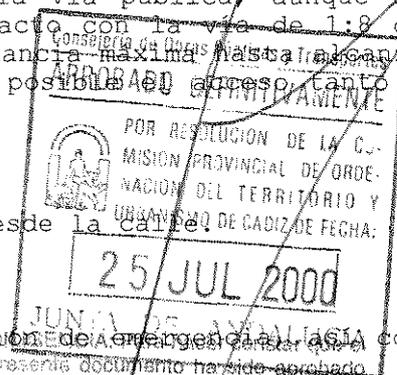
No se admiten escaleras de uso público sin ventilación directa, permitiéndose en edificios de hasta 4 planta la iluminación a través de luz cenital siendo el hueco central libre con dimensión mínima de 0,50 m. y una superficie de 1 m<sup>2</sup>. En este caso el lucernario tendrá una superficie de al menos 2:3 de la superficie de la caja de escaleras y dispondrá de sistema mecánico de ventilación.

Rampas-

Cuando en los accesos se dispongan rampas estas no podrán tener una pendiente mayor del 10% y un ancho mínimo de 1 m.

Supresión de barreras arquitectónicas-

Será de aplicación el decreto de suspensión de Barreras arquitectónicas.



presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

Prevención de incendios-

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82.

Condiciones especiales para locales para estancia de vehículos.  
Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82.

Ver título 3.

CAPITULO 10 - CONDICIONES AMBIENTALES

9.10 - Artículo 1. Definición.

Son las que se imponen a las edificaciones cualquiera que sea el uso y las instalaciones que albergue con el fin de evitar agresiones al medio natural.

9.10 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones ambientales son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parametros de ambiente.

Compatibilidad de actividades-

Definida en sus grados en las fichas de desarrollo del área de que se trate y la categoría de los usos.

Lugares de observación de las condiciones-

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes normas. su cumplimiento se comprobara en los siguientes lugares:

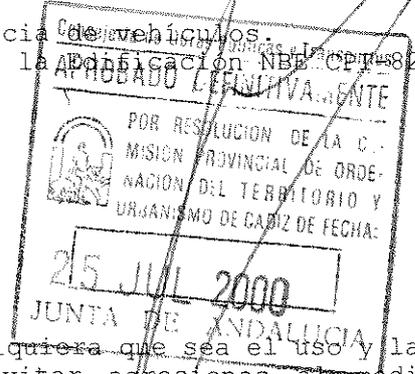
- a) En los puntos donde dichos efectos sean mas aparentes.
- b) En el perimetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado.

Transmisión de ruidos-

El nivel de ruidos se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dba) según norma UNE 21/314/75 y según los siguientes limites permisibles:

Limites de emisión sonora transmitida al exterior

transmisión máxima actividad colindante	(Dba)	Día	Noche
		Actividad industrial	
Servicios urbanos no administ.	70		55
Actividades comerciales	65		55
Residencia			
Servicios terciar. no comerc.	55		45
Equipamiento no sanitario			
Equipamiento sanitario	45		35



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

Limites de recepción sonora en el interior de los locales

Actividad	Recepción máxima	
	Día	Noche
Equipamiento	Sanitario y bienestar social	25
	Cultural y religioso	30
	Educativo	40
	Para el ocio	40
Servicios	Hospedaje	40
	ter. Oficinas	45
	Comercio	55
Residencial	Piezas habitables excepto cocinas	35
	Pasillos aseos y cocinas	40
	Zonas de acceso común	50



En todo caso, entre los veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino mas afectado no podrá sobrepasar en mas de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiente sin los valores punta accidentales.

Vibraciones-

Las vibraciones medidas en PALS ( $V_{pals} = 10 \log 3200 a_2 n_2$ ) siendo a la amplitud en cm. y n la frecuencia en hertzios, no superaran los siguientes valores:

Limite de vibraciones	Lugar	vibración
	Junto al generador	30
	en el limite del local	17
	al exterior del local	5



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

Vertidos industriales-

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

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

CAPITULO 11 - CONDICIONES DE ESTETICA.

9.11 - Artículo 1. Definición.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

9.11 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones estéticas son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de estética.

Salvaguardia de la estética urbana-

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalles demostraran la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios del impacto.

Protección de los ambientes urbanos-

Toda actuación que afecte al ambiente urbano se someterá a las condiciones estéticas que se determinan en estas normas.

En las horas de restauración y de conservación se respetaran íntegramente las características del edificio.

En obras de acondicionamiento se mantendrá siempre el aspecto interior del edificio.

En obras de ampliación la solución se adecuara al estilo o invariantes de la fachada preexistente.

Fachadas-

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuara la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de la composición, y se adecuara las soluciones de ritmo y proporción entre huecos y macizos

Las fachadas laterales y posteriores se trataran con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Tratamiento de las plantas bajas-

En los edificios que afecten a la planta baja esta deberá armonizarse con el resto de la fachada.

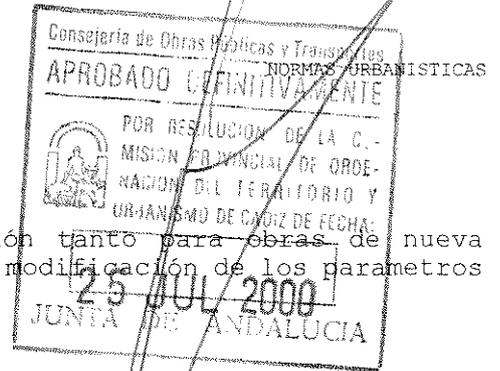
Materiales de fachada-

La elección de los materiales estará en función de los criterios estéticos de cada zona y se procurara que los materiales exijan una conservación mínima.

Modificación de fachada-

En edificios no catalogados se podrá proceder a la misma de acuerdo con un proyecto adecuado al conjunto arquitectónico. Solo se autorizara el cerramiento de terrazas con un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario.

En edificios en que se hubieran realizados cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

En edificios existentes no cabra autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos salvo que exista acuerdo del conjunto total de los propietarios.

Soportales-

Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo y su anchó interior libre será igual o mayor a 250 cms.

Plantas bajas porticadas-

Solo se podrán utilizar en la Regulación primera y cuando expresamente la alineación lo marque.

Entrepisos abiertos-

Solo se podrán utilizar en la Regulación primera y cuando expresamente la alineación lo marque.

Fachadas ciegas-

Por razones de composición se evitaran las fachadas ciegas debiendo en todo caso mantenerse la iluminación natural.

Instalaciones en la fachada-

Ninguna instalación podrá sobresalir mas de 30 cms del plano exterior de la fachada ni perjudicar la estetica de la misma, requiriéndose un estudio del alzado del conjunto y no pudiendo tener salida a menos de tres metros del nivel de la acera.

Salientes y entrantes en la fachada-

De acuerdo a las fichas particulares de cada área seguirán en la composición la estetica circundante.

Cornisas y aleros-

No excederán del vuelo permitido en cada área.

Marquesinas-

Se permite solamente en Regulación primera y en todas las tipologías excepto en la tercera de los usos residenciales y segunda de terciario y del industrial. En cualquier caso no sobresaldrá del área de movimiento del bloque.

La altura libre mínima será de 3,40 mts

Portadas y escaparates-

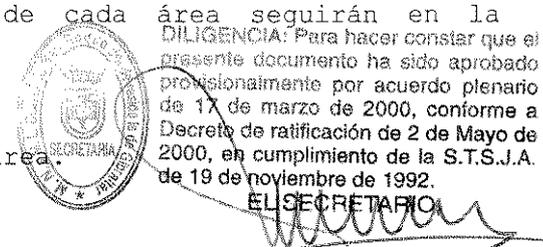
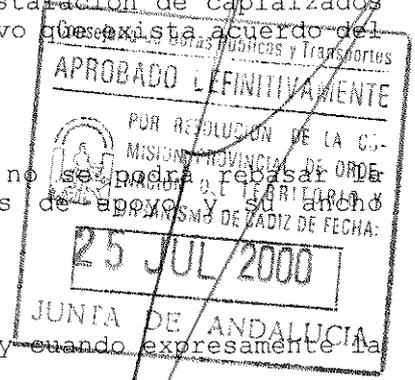
Se prohíben las portadas y escaparates que sobresalgan de la línea de la fachada.

Toldos-

Se permiten los toldos móviles situados a una altura mínima en todos sus puntos de 225 cms. y sus salientes respecto a la alineación no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cms. sin sobrepasar nunca los 3 mts y respetando el arbolado existente.

Muestras y banderines-

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cms. quedando prohibido los que no reúnan las condiciones estéticas



suficientes. No se permitirán en recintos históricos y edificios catalogados, salvo lo que especifique el Plan Especial.

Los banderines deberán estar colocados a una altura máxima de 225 cms. y su saliente máximo será el fijado para los balcones cumpliendo las condiciones anteriores.

Publicidad en carreteras-

Se remite a la ordenanza Municipal existente y a lo marcado por el Plan Especial del Medio Físico.

Medianerías-

Se trataran siempre como la fachada principal en aspecto y en estetica y calidad.

Cerramientos-

En suelos urbanos será obligatorio cerrar los solares mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial y de altura entre dos y tres mts.

En terrenos y fincas en el medio natural no se permiten los cerramientos de obras de fabrica que eliminen las vistas naturales de mas de medio metro complementándose el cierre con elementos vegetales y que no distorsionen el paisaje. En las fincas que limiten con la zona marítimo terrestre o elementos catalogados se prohíbe cualquier tipo de cierre.

Proteccion del arbolado-

Se remite a la Ordenanza Municipal existente, haciéndose hincapié en la máxima proteccion de las especies existentes y a su potenciación.

Consideración del entorno-

Las obras de nueva edificación tomaran en consideración la topografía, vegetación y demás paramentos definidores de su integración en el medio.

Ajardinamiento de patio-

Deberán ajardinarse los patios de manzana al menos en un 50% de su superficie.



DIUGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

## TITULO DECIMO - REGULACIONES Y AREAS DE REGULACION TIPO

### CAPITULO 1 - DEFINICION Y AREAS DE REGULACION TIPO PARA TODA CLASE DE SUELOS.

#### 10.1 - Artículo 1. Regulación tipo, definición.

Son determinaciones genéricas en relación a las condiciones objetivas que hacen referencia a los modos y criterios de actuación, de acuerdo a la dinámica que se considera base de las demás determinaciones generales y particulares contenidas en las presentes normas.

#### 10.1 - Artículo 2. Ambito.

El ambito sobre el que se aplica las Regulaciones Tipo (RT), se extiende a todo el territorio que abarca el presente Plan General, con independencia de la clasificación y usos dominantes prevista.

#### 10.1 - Artículo 3. Aplicación.

a). Las condiciones generales de Regulación serán de aplicación con independencia de la normativa general aplicable para zonas edificables, así como las condiciones particulares de los usos dominantes definidos.

b). La normativa general de las Áreas de Regulación Tipo (ART), mantendrán en cualquier caso las determinaciones complementarias, que derivadas de estas normas, sean de aplicación sobre cualquiera de las regulaciones.

#### 10.1 - Artículo 4. Tipos de Regulación.

A los efectos de su pormenorización en el ambito y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

- a). Regulación 1 - Desarrollo y crecimiento.
- b). Regulación 2 - Conservación.
- c). Regulación 3 - Mantenimiento y transformación.
- d). Regulación 4 - Complementariedad.
- e). Regulación 5 - Mantenimiento.
- f). Regulación 6 - Congelación.
- g). Regulación 7 - Protección.
- h). Regulación 8 - Temáticas.



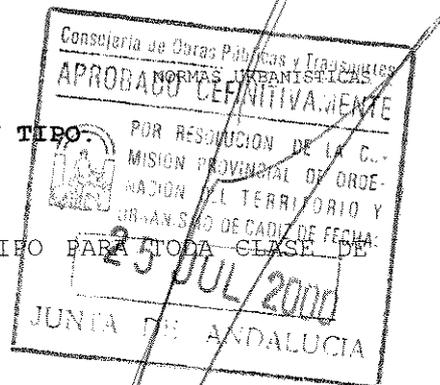
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

#### 10.1 - Artículo 5. Area de regulación tipo.

Las Areas de Regulación Tipo (ART), son ámbitos territoriales cualificados por una regulación tipo.

Las áreas de regulación tipo, constituyen, para toda clasificación y calificación de suelo que se contempla, las piezas fundamentales sobre las que se asienta en desarrollo del presente Plan General.



CAPITULO 2 - REGULACION 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE DESARROLLO Y CRECIMIENTO.

10.2 - Artículo 1. Definición.

Areas en las que el Plan General prevé nuevos ámbitos de suelo a ordenar, en cualquiera de sus clasificaciones y calificaciones, a través de los instrumentos de desarrollo que se proponen.

10.2 - Artículo 2. Ambito.

El ambito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

SECCION 1 - OBRAS.

10.2 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en los tejidos urbanos consolidados.

a.1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de reposición total y en general cualquier tipo de obra regulada con carácter general en las presentes normas, sin perjuicio de las determinaciones de carácter limitativo que se pudieran establecer sobre la edificación en materia de afecciones ya sean de catalogo, servidumbres etc. que puedan existir o se pudieran crear.

a.2. Obras en los solares. Se podrán edificar con las determinaciones recogidas, las alineaciones propuestas en los planos de Ordenación, según tipo y uso asignado así como con la aplicación de las normas generales que correspondan, así como las determinaciones de las fichas correspondientes.

b). Obras de complemento y creación de nuevo suelo ordenado.

b.1. Obras en los polígonos definidos en los planos de Ordenación, se desarrollaran de acuerdo a las determinaciones definidas en los referidos planos así como en las condiciones particulares desarrolladas en las fichas correspondientes.

b.2. Obras en los sectores definidos en los planos de Ordenación, se desarrollaran de acuerdo a las determinaciones definidas en los referidos planos así como en las condiciones particulares desarrolladas en las fichas correspondientes.

c). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación.

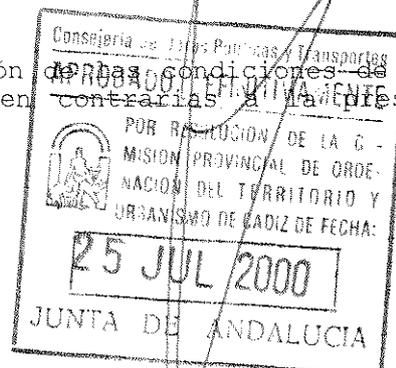
10.2 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



CAPITULO 3 - REGULACION 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE CONSERVACION Y RECUPERACION.

10.3 - Artículo 1. Definición.

Areas de conservación y adecentamiento, sobre las que son necesarias determinaciones de protección y recuperación de los tejidos urbanos o naturales existentes y sobre las cuales son imprescindibles actuaciones energéticas que reconduzcan el deterioro a que están sometidas.

10.3 - Artículo 2. Ambito.

El ámbito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

SECCION 1 - OBRAS.

10.3 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en los tejidos urbanos consolidados:

a.1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de reposición total y en general cualquier tipo de obra regulada con carácter general en las presentes normas, sin perjuicio de las determinaciones de carácter limitativo que se pudieran establecer sobre la edificación en materia de afecciones ya sean de catalogo, servidumbres etc. que puedan existir o se pudieran crear.

a.2. Obras en los solares. Se podrán edificar con las determinaciones recogidas, las alineaciones propuestas en los planos de ordenación, según tipo y uso asignado así como con la aplicación de las normas generales que correspondan, así como las determinaciones de las fichas correspondientes.

b). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación, a las que son de aplicación la categoría de conservación ya sea temática o ambiental y del paisaje.

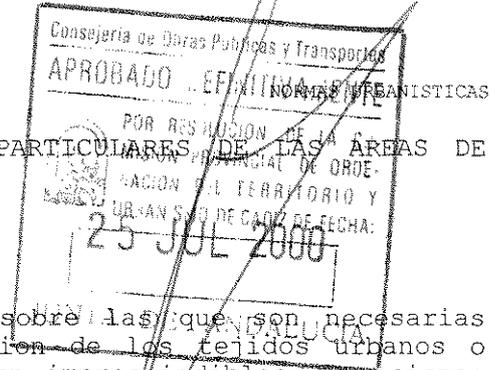
10.3 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación.

CAPITULO 4 - REGULACION 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE MANTENIMIENTO Y TRANSFORMACION.

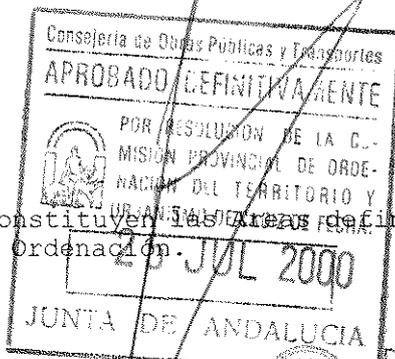
10.4 - Artículo 1. Definición.

Mantenimiento de la edificación con control de la estructura de la propiedad existente y transformación del uso actual, concretándose en la asignación de otros usos y tipologías. Areas en que los usos actuales son incompatibles con las condiciones medio-ambientales del entorno.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



10.4 - Artículo 2. Ambito.

El ambito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

SECCION 1 - OBRAS.

10.4 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en los tejidos urbanos consolidados.

a.1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de consolidación y mantenimiento de la estructura de la propiedad existente, sin perjuicio de las determinaciones de carácter limitativo que se pudieran establecer sobre la edificación en materia de afecciones ya sean de catalogo, servidumbres etc. que puedan existir o se pudieran crear.

Se permitirá la consolidación de la unidad de vivienda para aquellos casos en que los estandares actuales no alcance el modulo de vivienda mínima establecida en estas normas y que para la presente regulación se establece como máxima.

a.2. Obras en los solares. Se podrán edificar con las determinaciones recogidas, las alineaciones propuestas en los planos CCRU, según tipo y uso asignado así como con la aplicación de las normas generales que correspondan, así como las determinaciones de las fichas correspondientes.

b). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación.

10.4 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación y en especial:

La segregación de las propiedades actuales así como la asignación de un numero mayor de viviendas de las existentes, considerándose a tal es efectos que la situación actual es indivisible.

El aumento de la capacidad edificatoria existente por encima de los módulos mínimos de las presentes normas.

CAPITULO 5 - REGULACION 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE COMPLEMENTARIEDAD.

10.5 - Artículo 1. Definición.

Mantenimiento de la edificación y complemento del tejido urbano con posibilidad de nuevas edificaciones que complementen el tejido urbano existente así como actuaciones nuevas en equipamiento colectivo, posibilidad de modificación del patrimonio existente hasta saturar el tejido del área con las determinaciones del Plan.

10.5 - Artículo 2. Ambito.

El ambito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1994.

EL SECRETARIO

SECCION 1 OBRAS.

10.5 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en los tejidos urbanos consolidados:

a.1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de reposición total y en general cualquier tipo de obra regulada con carácter general en las presentes normas, sin perjuicio de las determinaciones de carácter limitativo que se pudieran establecer sobre la edificación en materia de afecciones ya sean de catalogo, servidumbres etc. que puedan existir o se pudieran crear.

a.2. Obras en los solares. Se podrán edificar con las determinaciones recogidas, las alineaciones propuestas en los planos de Ordenación, según tipo y uso asignado así como con la aplicación de las normas generales que correspondan, así como las determinaciones de las fichas correspondientes.

b). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación.

10.5 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación y en especial:

La segregación de las propiedades actuales así como la asignación de un numero mayor de viviendas de las existentes, considerándose a tal es efectos que la situación actual es indivisible.

El aumento de la capacidad edificatoria existente por encima de los módulos mínimos de las presentes normas.

CAPITULO 6 - REGULACION 5. CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS EN AREAS DE MANTENIMIENTO.

10.6 - Artículo 1. Definición.

Mantenimiento de los usos actuales, sin nuevas actuaciones en dotaciones, y posibilidad del mantenimiento de los usos existentes previa homologación del uso actual y permitiéndose remodelaciones interiores que permitan adaptar la estructura inmobiliaria a condiciones óptimas de uso. Se incluyen las situaciones de edificación en que el presente Plan fija las condiciones paramétricas de ocupación en planta y alineaciones y rasantes existentes y cuya determinación pormenorizada se remite a expediente de deslinde.

10.6 - Artículo 2. Ambito.

El ambito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

SECCION 1 - OBRAS.

10.6 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en los tejidos urbanos consolidados:

Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de consolidación y mantenimiento de la estructura de la propiedad existente, sin perjuicio de las determinaciones de carácter limitativo que se pudieran establecer sobre la edificación en materia de afecciones ya sean de catalogo, servidumbres etc. que puedan existir o se pudieran crear.

Se permitirá la consolidación de la unidad de vivienda para aquellos casos en que los estándares actuales no alcance el módulo de vivienda mínima establecida en estas normas y siempre y cuando se asegure su ocupación continuada como vivienda permanente en los últimos tres años, anteriores a la aprobación del presente Plan.

b). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación.

10.6 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación y en especial:

La segregación de las propiedades actuales así como la asignación de un numero mayor de viviendas de las existentes, considerándose a tal es efectos que la situación actual es indivisible.

El aumento de la capacidad edificatoria existente por encima de los módulos mínimos de las presentes normas.

La nueva edificación en las zonas libres, así como en las edificaciones ruinosas o que no estuvieran habitadas y que su puesta en funcionamiento suponga remodelación interior sustancial fijándose como referencia los estándares de las presentes normas.

Para la catalogación del patrimonio inmobiliario se tomara como referencia la información urbanística, que acompaña al presente plan y cualquier otro expediente que pudiera realizar la Administración sobre el estado actual de la edificación.

CAPITULO 7 - REGULACIÓN 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE CONGELACION.

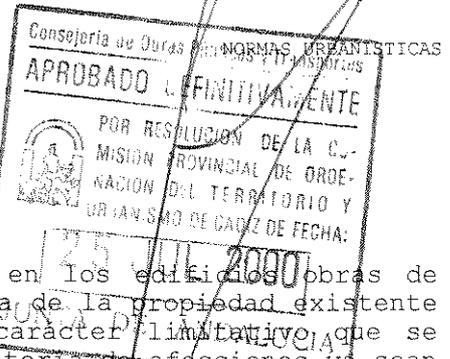
10.7 - Artículo 1. Definición.

Mantenimiento de los usos actuales, restringiendo la actuación de cualquier tipo en el patrimonio inmobiliario, por estar sujeta la zona a un traslado y cambio de uso programado.

10.7 - Artículo 2. Ambito.

El ambito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

SECCION 1 - OBRAS.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO,



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE ALCALDIA  
MIBRIN NORMAS URBANÍSTICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
28 JUL 2000

10.7 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en los tejidos urbanos consolidados:

Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios de consolidación y mantenimiento, sin perjuicio de las determinaciones de carácter limitativo que se pudieran establecer sobre la edificación en materia de afecciones ya sean de catalogo, servidumbres etc. que puedan existir o se pudieran crear.

b). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación.

10.7 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación y en especial:

La segregación de las propiedades actuales así como la asignación de un numero mayor de viviendas de las existentes, considerándose a tal es efectos que la situación actual es indivisible.

El aumento de la capacidad edificatoria existente considerándose a tales efectos que la situación es inmodificable.

La nueva edificación en las zonas libres.

La remodelación interior de edificios ruinosos o que no estuvieran habitadas y que su puesta en funcionamiento suponga remodelación interior sustancial fijándose como referencia los estandares de las presentes normas. Para la catalogación del patrimonio inmobiliario se tomara como referencia la información urbanística, que acompaña al presente plan y cualquier otro expediente que pudiera realizar la Administración sobre el estado actual de la edificación.

CAPITULO 8 - REGULACION 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PROTECCION.

10.8 - Artículo 1. Definición.

Simple para determinaciones de protección en todo tipo de suelo. Y para determinaciones de protección con afección ambiental, militar, arqueológica, etc., no asociados a ninguna regulación de sector o area.

10.8 - Artículo 2. Ambito.

El ambito de aplicación lo constituyen las Areas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

SECCION 1 - OBRAS.

10.8 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en suelo genérico.

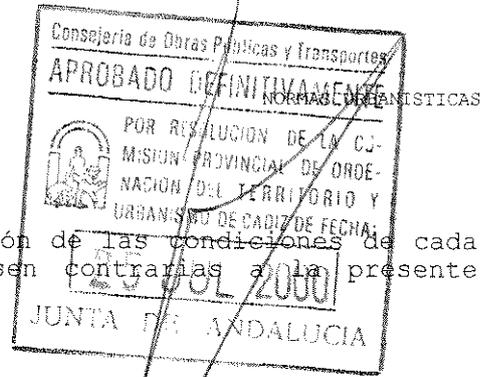
Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación y las derivadas de las condiciones limitativas que el presente plan establece.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO

10.8 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación.



CAPITULO 9 - REGULACION 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE REGULACION TEMATICA.

10.9 - Artículo 1. Definición.

Áreas conformadas por sistemas generales con regulación específica o genérica de usos ( la específica asociada por el PGOU a un uso concreto, generan sistemas generales previsibles sin asignación por el Plan General a un uso específico ).

10.9 - Artículo 2. Ambito.

El ámbito de aplicación lo constituyen las Áreas definidas, con la presente Regulación en los planos de Ordenación.

SECCION 1 - OBRAS.

10.9 - Artículo 3. Obras admitidas.

a). Obras en suelo genérico.

Obras con el desarrollo y las determinaciones generales de la calificación del suelo definido en los planos de Ordenación y las derivadas de las condiciones limitativas que el presente plan establece.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

10.9 - Artículo 4. Obras prohibidas.

Las que, como consecuencia de la aplicación de las condiciones de cada área y de las presentes normas, resultasen contrarias a la presente regulación.

CAPITULO 10 - DISPOSICIONES COMUNES DE LAS AREAS DE REGULACION TIPO.

10.10 - Artículo 1. Aplicación.

Las presentes Regulaciones serán de aplicación a las Áreas así definidas en las fichas con independencia de:

- a). El cumplimiento de la asignación de los usos dominantes.
- b). El instrumento de desarrollo previsto.
- c). La normativa específica del destino.
- d). Cualquier otra normativa de aplicación.

10.10 - Artículo 2. Condiciones de la nueva edificación, en suelos consolidados y en las áreas remitidas a planeamiento.

Son las recogidas en la correspondiente Ficha de Condiciones particulares y Ficha de desarrollo del área que se delimita.

10.10 - Artículo 3. Compatibilidad de usos no dominantes

Son las recogidas en la correspondiente Ficha de Condiciones particulares y Ficha de desarrollo del área que se delimita.

10.10 - Artículo 4. Efectos de la aplicación de la regulación tipo.

Los efectos de la aplicación de la regulación sobre un área pueden pertenecer a alguna de las siguientes clases.

a). Area coincidente con la regulación tipo y sobre la cual el Plan General consolida la situación existente, fijando la regulación tipo.

b). Area fuera de la regulación tipo, el Plan General instrumentaliza la actuación global al cambio de regulación tipo a que se afecta el área, sin por ello ser objeto de otras consecuencias que emanen de los objetivos aplicados en el mismo.

c). Area con determinaciones paramétricas y de uso fuera de la regulación tipo.

Cuando la regulación tipo está en contradicción con alguna de las situaciones preexistentes, el Plan General establece las determinaciones siguientes, dependiendo de las condiciones en contradicción con la regulación tipo pudiendo ser de los siguientes tipos:

- a) fuera de uso
- b) fuera de volumen
- c) fuera de alineación
- d) fuera de ocupación



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

SECCION 1.- EFECTOS DE LA REGULACION TIPO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA EDIFICACION.

10.10 - Artículo 5. Sobre el uso.

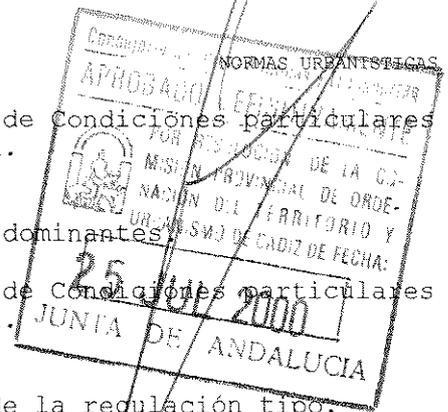
Cualquier modificación del uso en contradicción con el que el presente Plan propone supondrá la imposibilidad de modificaciones de cualquier tipo que se pretenda efectuar sobre la actividad de que se trate y en los casos en que suponga una mejora o ampliación del mismo, excepto en los casos en que el propio Plan programe su traslado por cualquier de las fórmulas que el presente Plan propone.

10.10 - Artículo 6. Sobre el volumen.

De acuerdo a las determinaciones paramétricas que para cada área, el presente Plan propone, sobre los tejidos urbanos existente, los efectos de la regulación supone la fijación de una de las siguientes situaciones:

- a). Exceso de volumen regulado.
- b). Defecto del volumen regulado.
- c). Mantenimiento del volumen.

Cualquier modificación del volumen en contradicción con el que el presente Plan propone supondrá la imposibilidad de modificaciones de cualquier tipo que se pretenda efectuar sobre las condiciones volumétricas de que se trate excepto las propias del mantenimiento en uso de la



edificación, excepto en los casos en que el propio Plan programe su traslado por cualquiera de las fórmulas que el presente Plan propone.

Cualquier actuación integral sobre la capacidad edificatoria del solar afectado se ajustará a las condiciones paramétricas que se consolidan a las nuevas condiciones impuestas por el presente Plan.

10.10. - Artículo 7. Fuera de alineación.

Cualquier modificación de la alineación en contradicción con el que el presente Plan propone supondrá la imposibilidad de modificaciones de cualquier tipo que se pretenda efectuar sobre las condiciones volumétricas de que se trate excepto las propias del mantenimiento en uso de la edificación, excepto en los casos en que el propio Plan programe su traslado por cualquiera de las fórmulas que el presente Plan propone.

Cualquier actuación integral sobre la capacidad edificatoria del solar afectado se ajustará a las condiciones paramétricas que se consolidan a las nuevas condiciones impuestas por el presente Plan.

10.10 - Artículo 8. Fuera de ocupación.

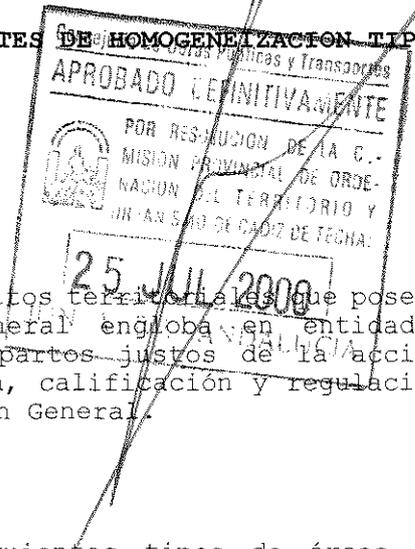
Cualquier modificación de la ocupación en contradicción con el que el presente Plan propone supondrá la imposibilidad de modificaciones de cualquier tipo que se pretenda efectuar sobre las condiciones volumétricas de que se trate excepto las propias del mantenimiento en uso de la edificación, excepto en los casos en que el propio Plan programe su traslado por cualquiera de las fórmulas que el presente Plan propone.

Cualquier actuación integral sobre la capacidad edificatoria del solar afectado se ajustará a las condiciones paramétricas que se consolidan a las nuevas condiciones impuestas por el presente Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
EL SECRETARIO,



TITULO ONCEAVO - AREAS DE REPARTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION TIPO.



CAPITULO 1 - AREAS DE REPARTO.

11.1 - Artículo 1. Definición.

Se definen como áreas de reparto, aquellos ámbitos territoriales que poseen características comunes y que el Plan General engloba en entidades coherentes, con el fin de remitirlas a repartos justos de la acción urbanizadora, dependiendo de la clasificación, calificación y regulación que sobre cada área establece el presente Plan General.

11.1 - Artículo 2. Tipos.

Con carácter general se establecen los siguientes tipos de áreas de reparto:

- a). Areas de reparto genérico.
- b). Areas de reparto específico.
- c). Areas de reparto económico.

SECCION 1 - AREAS DE REPARTO GENERICO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

11.1 - Artículo 3. Definición.

Definidas como ámbitos territoriales en los que su especialización y su valor geoestrategico las configura como áreas coherentes, englobándose en ellas diferentes núcleos de población y usos. Se denominan ARG.

Las áreas de reparto generico establecen marcos de distribución de las plus valías generadas en todo el territorio sujeto a las regulaciones del presente Plan General.

Su vinculación es orientativa al proceso de reinversiones publicas en su territorio, bien sea por aporte del área a otra, ya a la inversión en ella de otras áreas.

11.1 - Artículo 4. Ambitos de aplicación.

Con criterio general se definen los siguientes ambitos de aplicación de las áreas de reparto generico.

- a). AG-Area del río Guadiaro.
- b). AR-Area de San Roque ciudad.
- c). AB-Area de la Bahía.

SECCION 2 - AREAS DE REPARTO ESPECIFICO.

11.1 - Artículo 5. Definición.

Definidas como núcleos de población consolidados o definición exclusiva de uso dentro de un área coherente. Se denominan ARE.

Las áreas de reparto específico establecen marcos de distribución de las plus valías generadas en todo el territorio sujeto a las regulaciones del presente Plan General.

Su vinculación es orientativa al proceso de reinversiones públicas en su territorio, bien sea por aporte del área a otra, ya a la inversión en ella de otras áreas.

#### 11.1 - Artículo 6. Ambito de aplicación.

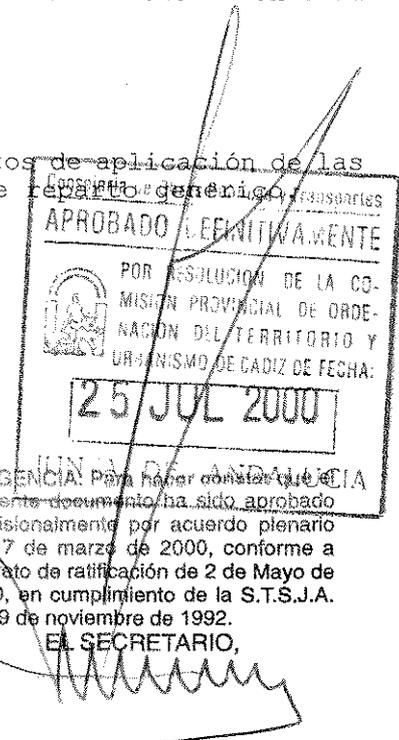
Con criterio general se definen los siguientes ambitos de aplicación de las áreas de reparto específico, dentro de cada área de reparto general.

- a). AG-Area del río Guadiaro.
  - a.1. TG (Torreguadiaro).
  - a.2. SE (San Enrique del Guadiaro).
  - a.3. GD (Guadiaro).
  - a.4. PN (Pueblo Nuevo).
  - a.5. TU (Núcleos turísticos).
- b). AR-Area de San Roque ciudad.
  - b.1. SR (San Roque).
  - b.2. TA (Taraguillas).
  - b.3. ES (La Estación).
- c). AB-Area de la Bahía.
  - c.1. GU (Guadarranque).
  - c.2. PM (Puente Mayorga).
  - c.3. CA (Campamento).
  - c.4. IN (Núcleos industriales).



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



### SECCION 3 - AREAS DE REPARTO ECONOMICO.

#### 11.1 - Artículo 7. Definición.

Definidas en los planos de gestión y régimen del suelo (RG), así como en las fichas correspondientes del área, constituyen repartos sobre áreas concretas en las que el Plan General remite en el ambito a una reparcelación económica del área de referencia.

Su vinculación es obligatoria, y esta remitida al sistema de gestión propuesto.

#### 11.1 - Artículo 8. Ambito de aplicación.

El definido para cada caso en las fichas correspondientes.

### CAPITULO 2 - COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION TIPO

#### 11.2 - Artículo 1. Definición

Se define como un parámetro adimensional, cuya utilización supone la posibilidad de equiparar suelos en diferentes situaciones, ya sean de uso o localización.

Para su cuantificación se han definido los siguientes coeficientes básicos generales, cuyo valor óptimo se establece en la unidad:

- a). CRA-Coeficiente relativo de área
- b). CNA-Coeficiente relativo de núcleo y área
- c). CNP-Coeficiente relativo del núcleo y el ambito del Plan General
- d). CIN-Coeficiente intrínseco del núcleo.
- e). CAP-Coeficiente de las áreas de planeamiento en el Plan General

11.2 - Artículo 2. Coeficiente relativo de área (CRA).

El Plan General establece para cada área coherente los siguientes valores relativos de área, basados en su estado actual, así como valor geoestratégico en el proceso de apetencias urbanísticas.

- Coef.CRA = 1,00 AG-Area del río Guadiaro
- Coef.CRA = 0,90 AR-Area de San Roque Ciudad
- Coef.CRA = 0,80 AB-Area de la Bahía

11.2 - Artículo 3. Coeficiente relativo de núcleo y área (CNA)

El Plan General establece para núcleo dentro del área a que pertenece los siguientes valores relativos de núcleo y área, basados en su estado actual, así como valor geoestratégico en el proceso de apetencias urbanísticas.

- a). AG-Area del río Guadiaro

- Coef.CNA = 0,90 TG-Núcleo de Torreaguadiaro
- Coef.CNA = 0,90 SE-Núcleo de San Enrique del Guadiaro
- Coef.CNA = 0,80 GD-Núcleo de Guadiaro
- Coef.CNA = 0,90 PN-Núcleo de Pueblo Nuevo
- Coef.CNA = 1,00 TU-Núcleos turísticos

- b). AR-Area de San Roque Ciudad

- Coef.AR = 1,00 SR-Núcleo de San Roque
- Coef.AR = 0,80 TA-Núcleo de Taraguilla
- Coef.AR = 0,90 ES-Núcleo de La Estación

- c). AB-Area de la Bahía

- Coef.CNA = 0,60 SE-Núcleo de Guadarranque
- Coef.CNA = 0,60 GD-Núcleo de Puente Mayorga
- Coef.CNA = 0,80 PN-Núcleo de Campamento
- Coef.CNA = 1,00 IN-Núcleos Industriales

11.2 - Artículo 4. Coeficiente relativo del núcleo y el ámbito del Plan General (CNP).

Coeficiente que relaciona el núcleo con los demás núcleos considerados en el ambito del presente Plan General. Su valor se establece como la semisuma de los coeficientes resultantes para el núcleo en relación al área y el CIN.

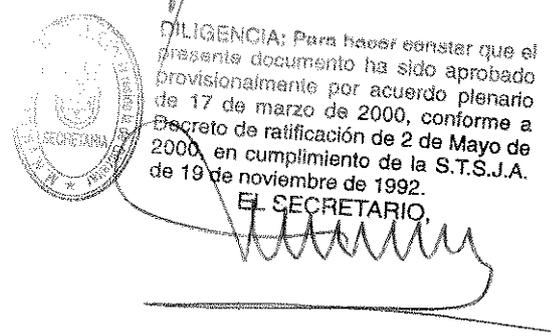
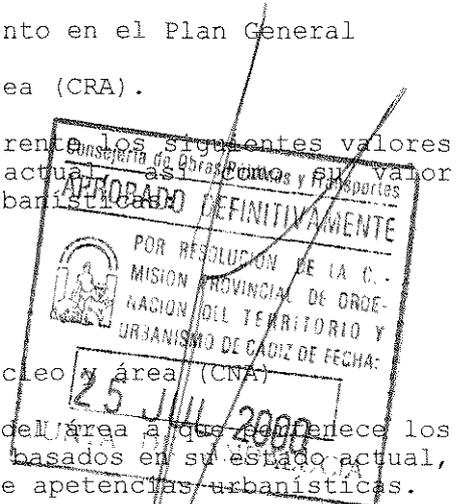
Su valor se recoge en la tabla resumen de coeficientes del apartado 11.2 - Artículo 3. de las presentes normas.

11.2 - Artículo 6. Coeficiente intrínseco del núcleo (CIN).

Coeficiente obtenido de la evaluación objetiva de los siguientes conceptos y evaluados en la ampliación de la información urbanística elaborada para la redacción del presente Plan General.

Se han evaluado los siguientes conceptos:

- a). Estado actual de las infraestructuras, valorando en la unidad el estado óptimo de las mismas, cualquier déficit se manifiesta por un valor inferior



a) uno, siendo esta diferencia la necesaria para lograr niveles óptimos en las redes infraestructurales.

b). Estado actual de la edificación, valorando en la unidad el estado óptimo de la misma al 100 por 100, estableciéndose el valor en la parte en que la edificación se considera en estado bueno de mantenimiento.

c). Numero de plantas, valorándose en la unidad las estructuras edificatorias que posean dos plantas o mas, siendo un indice óptimo el despegue tecnológico que supone el levantamiento de mas de una planta de edificación, el indice establece la parte de edificación que posee dos plantas o mas, o en su caso la tecnología aplicada supone un despegue claro hacia situaciones edificatorias mas complejas.

d). Equipamiento, valorándose en la unidad las situaciones de equipamiento que se consideran normales como acompañamiento del uso dominante, el indice establece la valoración del déficit en equipamientos del núcleo.

e). Crecimiento, detectado en la modificación de la estructura de la propiedad, sirve de doble apreciación:

e.1. División de la propiedad original, con dinámica de saturación de los suelos existentes, siendo el indice negativo.

e.2. Modificación de la estructura de la propiedad con actuaciones edificatorias nuevas y de reposición de las antiguas, con creación de nuevo suelo ordenado, el indice se considera positivo.

Como criterio general se establece la dinámica de crecimiento normal igual a la unidad, el indice establece la valoración de la forma de modificación de la estructura de la propiedad.

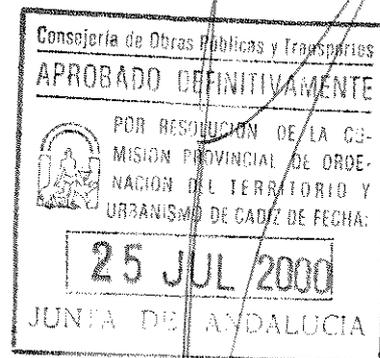
f). Hacinamiento, valorándose en la unidad la relación óptima entre habitantes-vivienda en una relación mínima de 15 m<sup>2</sup> construidos por habitante y siendo la unidad mínima de vivienda la definida en las presentes normas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*



SECCION 3 - TABLA RESUMEN DEL CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION TIPO

11.2 - Artículo 7. Definición y calculo.

En la presente tabla se recogen los coeficientes de homogeneización tipo, tal como han quedado definidos así como los cálculos desarrollados para hallar sus vinculaciones.

CALCULO DE COEFICIENTES PGOU 1985 - SAN ROQUE.CADIZ

---

CALCULO DE COEF. RELATIVO DE AREAS COHERENTES Y NUCLEOS DE POBLACION

núcleo.....	SR	TA	ES	GU	PM	CA	IN	TG	SE	GD	PN	TU
c.relativo AN(CAN)=	0	-1	0	-2	-2	-1	0	1	-1			
c. de Plan A(PA) =	0	-1	0	-3	-3	-2	-1	2	0	1	2	5



CALCULO DEL COEFICIENTE INTRINSECO DEL NUCLEO DE POBLACION

	SR	TA	ES	GU	PM	CA	IN	TG	SE	GD	PN	TU
Infraestructuras..	0,98	0,88	0,76	0,66	0,68	0,67	0,80	0,74	0,65	0,98	1,00	1,00
Estado edificación	0,70	0,81	0,80	0,76	0,76	0,68	0,80	0,62	0,90	0,82	1,00	1,00
Num.plantas.....	0,33	0,55	0,62	0,27	0,64	0,44	1,00	0,62	0,32	0,47	1,00	1,00
Equipamiento.....	0,66	0,22	0,25	0,10	0,12	0,40	0,20	0,02	0,02	0,22	0,25	0,47
Crecimiento.....	0,15	0,16	0,23	0,04	0,04	0,14	0,20	0,40	0,06	0,12	0,60	0,40
Hacinamiento.....	0,68	0,45	0,57	0,30	0,51	0,65	0,90	0,78	0,41	0,65	0,80	1,00
COEF.DEL NUCLEO (N)=	0,58	0,51	0,54	0,35	0,46	0,50	0,65	0,53	0,39	0,54	0,78	0,81

CALCULO DEL COEFICIENTE DEL NUCLEO DE POBLACION EN EL P.G.O.U. 1985

	SR	TA	LE	GU	PM	CA	IN	TG	SE	GD	PN	TU
COEF.DE PLAN.N (PN)=	1,79	1,26	1,77	0,18	0,23	0,75	1,33	2,76	1,70	2,27	2,89	3,41

CALCULO DEL COEFICIENTE DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO EN EL P.G.O.U. 1985

Ordenanza	Cat.	SR	TA	LE	GU	PM	CA	IN	TG	SE	GD	PN	TU
1	1	3,94	2,76	3,89	0,39	0,50	1,65	2,92	6,08	3,73	5,00	6,35	7,49
2	1	1,43	1,00	1,42	0,14	0,18	0,60	1,06	2,21	1,36	1,82	2,31	2,72
3	3	3,23	2,26	3,18	0,32	0,41	1,35	2,39	4,98	3,05	4,09	5,20	6,13
4	1	1,58	1,11	1,56	0,16	0,20	0,66	1,17	2,43	1,49	2,00	2,54	3,00
2	1	3,15	2,21	3,11	0,31	0,40	1,32	2,33	4,87	2,99	4,00	5,08	5,99
2	1	1,15	0,80	1,13	0,11	0,15	0,48	0,85	1,77	1,09	1,45	1,85	2,23
3	2	2,58	1,81	2,55	0,26	0,33	1,08	1,91	3,98	2,44	3,27	4,16	4,90
4	1	1,26	0,88	1,25	0,12	0,16	0,53	0,93	1,95	1,19	1,60	2,03	2,40
3	1	2,37	1,66	2,34	0,23	0,30	0,99	1,75	3,65	2,24	3,00	3,81	4,50
2	0	0,86	0,60	0,85	0,09	0,11	0,36	0,64	1,33	0,81	1,09	1,39	1,63
3	1	1,94	1,36	1,91	0,19	0,25	0,81	1,43	2,99	1,83	2,45	3,12	3,68
4	0	0,95	0,66	0,93	0,09	0,12	0,39	0,70	1,46	0,90	1,20	1,52	1,80
4	1	1,97	1,38	1,95	0,19	0,25	0,82	1,46	3,04	1,87	2,50	3,18	3,75
2	0	0,72	0,50	0,71	0,07	0,09	0,30	0,53	1,11	0,68	0,91	1,16	1,36
3	1	1,61	1,13	1,59	0,16	0,21	0,67	1,19	2,49	1,53	2,04	2,60	3,07
4	0	0,79	0,55	0,78	0,08	0,10	0,33	0,58	1,22	0,75	1,00	1,27	1,50
5	1	1,58	1,11	1,56	0,16	0,20	0,66	1,17	2,43	1,49	2,00	2,54	3,00
2	0	0,57	0,40	0,57	0,06	0,07	0,24	0,42	0,88	0,54	0,73	0,92	1,09
3	1	1,29	0,90	1,27	0,13	0,17	0,54	0,95	1,99	1,22	1,64	2,08	2,45
4	0	0,63	0,44	0,62	0,06	0,08	0,26	0,47	0,97	0,60	0,80	1,02	1,20
6	1	1,18	0,83	1,17	0,12	0,15	0,49	0,87	1,82	1,12	1,50	1,91	2,25
2	0	0,43	0,30	0,42	0,04	0,06	0,18	0,32	0,66	0,41	0,55	0,69	0,82
3	0	0,97	0,68	0,96	0,10	0,12	0,40	0,72	1,49	0,92	1,23	1,56	1,84
4	0	0,47	0,33	0,47	0,05	0,06	0,20	0,35	0,73	0,45	0,60	0,76	0,90

DILIGENCIA: Para hacer constar que presenta documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO,

11.2 - Artículo 8. Aplicación.

Los diferentes coeficientes de homogeneización serán el marco de referencia que el presente Plan General establece en relación a:

a). Establecimiento del valor urbanístico, junto con el catalogo de plusvalias de la administración local, tal como queda recogido en las normas a los efectos de valoración de acciones puntuales, así como repartos que el Plan proponga.

b). Valoración de las inversiones publicas en materia de conservacion de las infraestructuras así como su reposición o nueva implantación, con el fin de conseguir el estado óptimo de la urbanización considerado en el presente Plan General.

c). Reinversiones, derivadas de la creación de plus valías en ciertas áreas privilegiadas frente a zonas deprimidas o en regresión. Dicho trasvase se determinara anualmente por la Corporación local, sin perjuicio de las actuaciones que el presente Plan General contiene en su programación y se referirán a la reinversión del 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración.

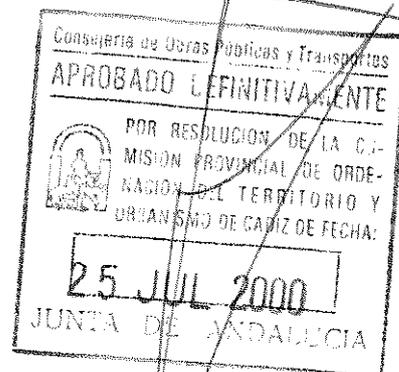
Para la determinación justificada de los coeficientes de localización y el cálculo de aprovechamiento medio de los sueldos programados del Plan General en cualquiera de sus cuatrienios.

d). Como marco de referencia en las relaciones entre áreas concretas establecidas o que puedan surgir el la gestión del Plan.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

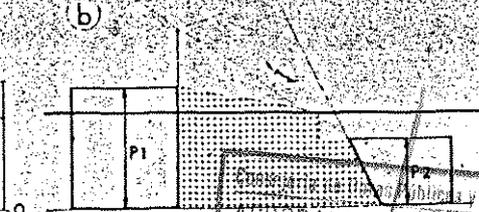


$$f = P/4$$

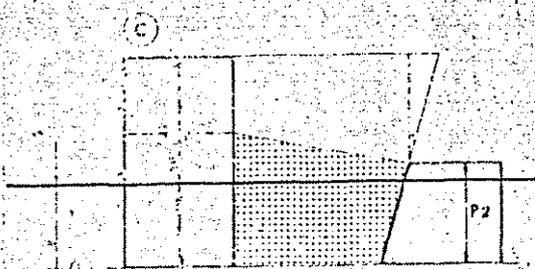
f = Fondo edificable



Casco 1



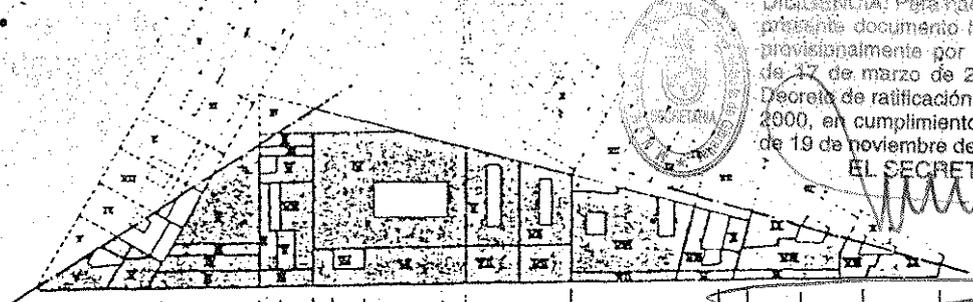
Casco 2



Casco 3

Casco 4

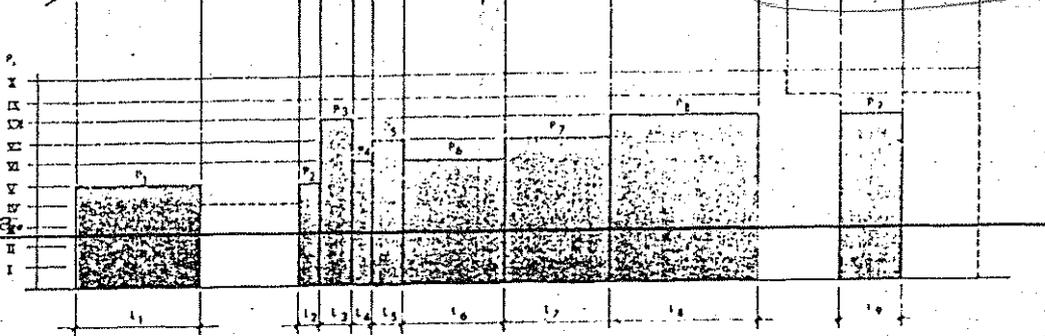
Regulacion del fondo edificable, segun el fondo regulado y las condiciones de borde.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Altura reguladora.



Alzado

Regulacion de la altura permitida segun el tramo de la calle.

$$\bar{x}_p = \frac{\sum P_i L_i}{\sum L_i}$$

Nota: Se exceptuan del calculo de los solares medianeros al de edificaciones catalogado a los cuales se les dara una solucion puntual de transicion de acuerdo a las determinaciones de los edificios catalogados.

Para hacer constar que el (la) presente documento

correspondiente al Plan

G.O.U.

fué aprobado (a) por la Corporación Municipal en la sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 1988 al Duato San Roque Boy It.

**P.G.O.U. - SAN ROQUE - CADIZ**

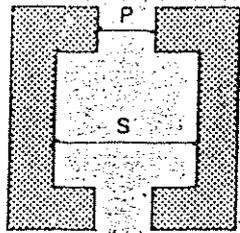
DOCUMENTO: **APROBACION INICIAL**

TITULO DEL PLANO:

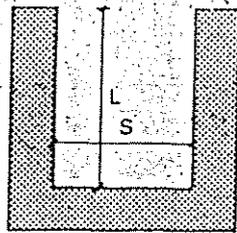
**ANEXO A LAS NORMAS**



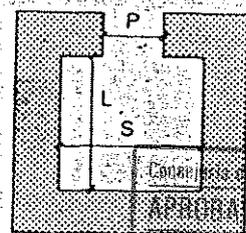
$$H \leq S \leq 1.25 H$$



$$P \geq \frac{2S}{3}$$



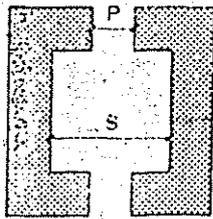
$$S \geq \frac{L}{2}$$



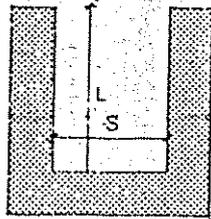
$$S = L$$

$$P \geq \frac{2S}{3}$$

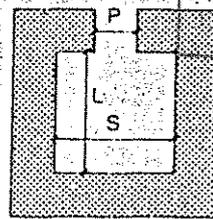
$$1.25 H \leq S \leq 1.50 H$$



$$P \geq \frac{S}{3}$$



$$S \geq \frac{L}{4}$$

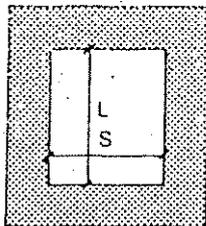


$$S = L$$

$$L > S > \frac{L}{2}$$

$$P \geq \frac{L}{3}$$

$$S \geq 1.50 H$$



$$L \geq 1.50 H$$

Consejo de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA 26 JUL 2000  
 CÁDIZ, ESPAÑA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario del 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO

Dimensiones de los patios abiertos y patios de manzana siendo:  
 L= lado, S= ancho, H= altura de la vertical para tipologías 4 y 5.

Diligencia.  
 Para hacer constar que el (la) presente documento  
 correspondiente al Plan \_\_\_\_\_  
G.O.U. fué aprobado (a) por la Corporación Municipal en la sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 1986 al Punto II Doy fe  
 San Roque, 18 MAR. 1986  
 El Secretario

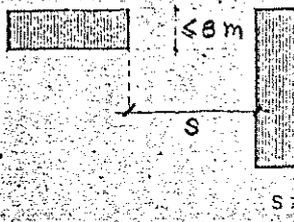
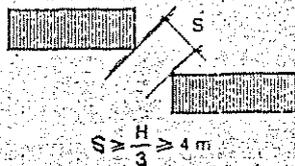
# P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ

DOCUMENTO: APROBACION INICIAL

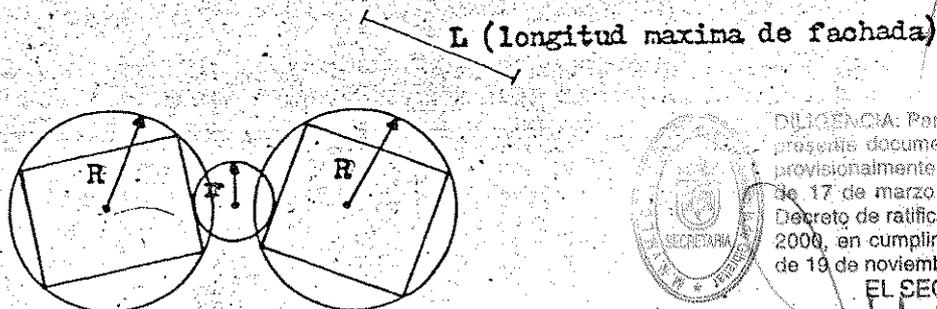
TITULO DEL PLANO:  
**ANEXO A LAS NORMAS**



18 MAR. 1986



Regulación, separación para tipo S tipologías aisladas en Te e In.



R= Circulo regulador.

$r = \frac{l_1 + l_2}{2} \times 1,5$ , siendo  $l_1$  y  $l_2$  las alturas reguladoras.



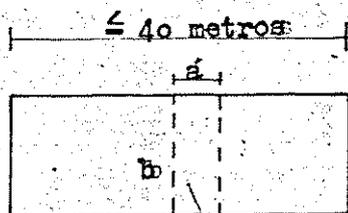
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

Diligencia.-

Para hacer constar que el (la) presente documento correspondiente al Plan GOU me aprobado (a) por la Corporación Municipal en la sesión plenaria celebrada el día 10 MAR. 1988 al Punto 71 Doy fe. San Roque, 10 MAR. 1988

El Secretario



parcela (proporción crítica)

Regulación de las zonas de viviendas tipo 2.



# P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ

DOCUMENTO: APROBACION INICIAL

FECHA: DICIEMBRE-1985

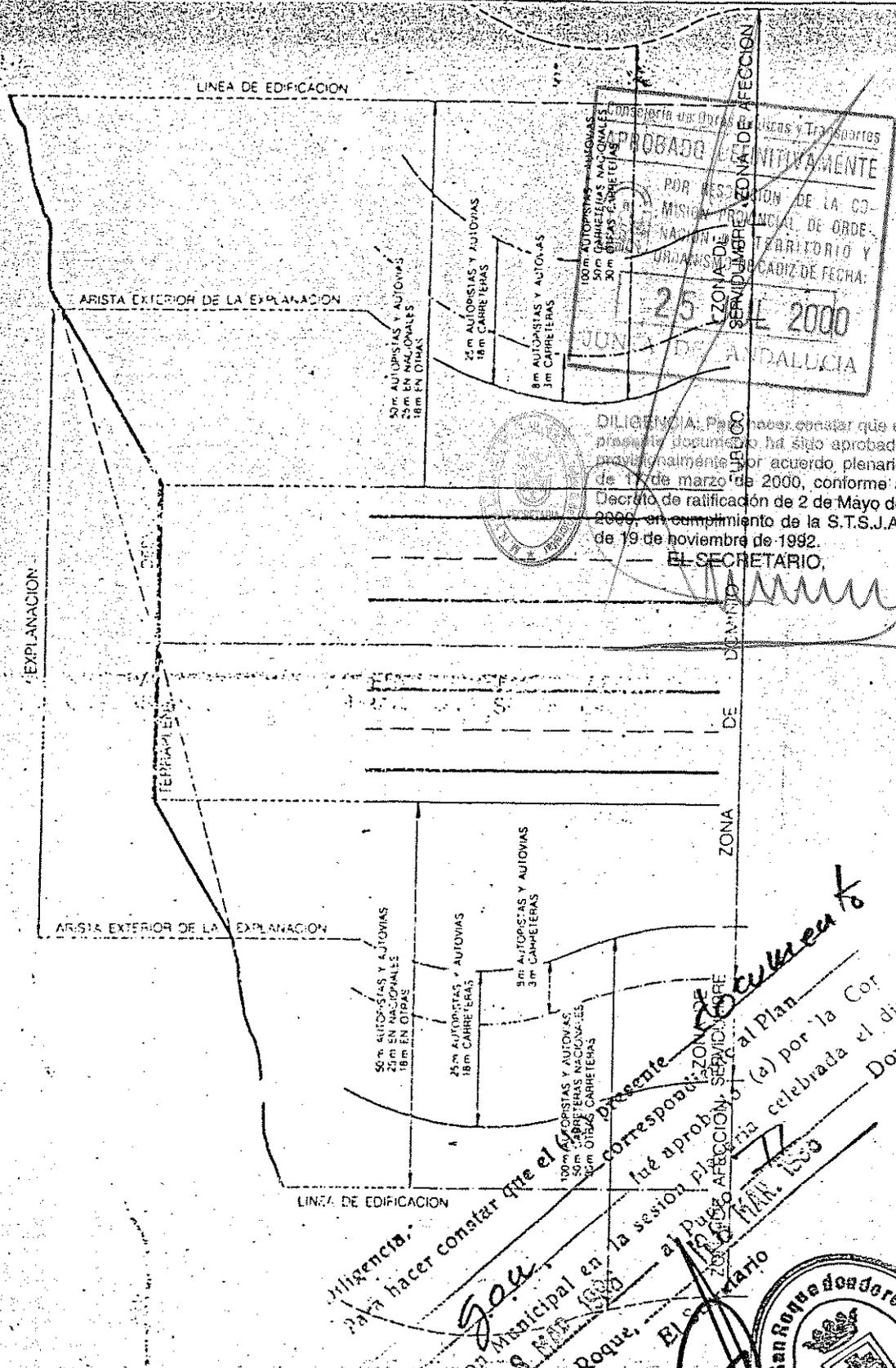
TITULO DEL PLANO:

ANEXO A LAS NORMAS

Nº PLANO:

3

de



Servidumbres y afecciones de las carreteras en suelo no urbanizable según la Ley 51/1974.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

El secretario

San Roque, a 18 de Mayo de 1985

Junta Municipal en la sesión plenario correspondiente a la Zona de Demarcación de Servidumbres y Afecciones de Carreteras en Suelo No Urbanizable, celebrada el día 18 de Mayo de 1985.

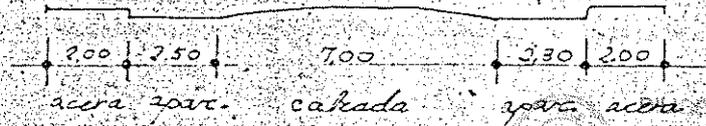
Se aprobó el Plan (a) por la Corporación Municipal en la sesión plenario celebrada el día 18 de Mayo de 1985.

Doy fe.

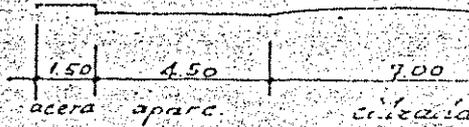
# P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ

DOCUMENTO: APROBACION INICIAL	FECHA: DICIEMBRE-1985	Nº PLANO: 4
TITULO DEL PLANO: ANEXO A LAS NORMAS		

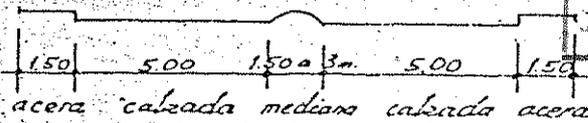
TIPO A - anchos 16 m



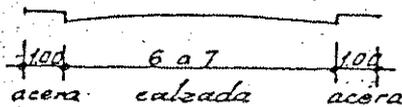
TIPO B anchos 19 m



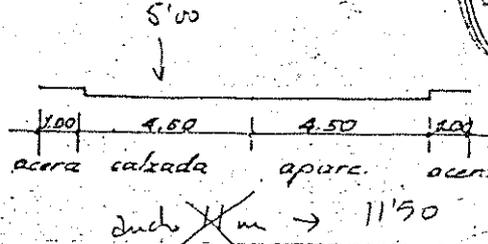
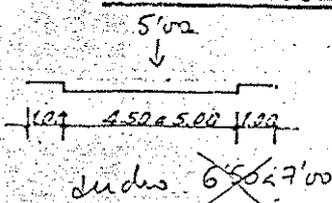
TIPO C anchos 14.5 a 16 m



RED SECUNDARIA LOCAL anchos 8 a 9 m



RED PARTICULAR



Tipología de la red viaria en Regulaciones 1, según diseños.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO

CONSEJO DE PLANIFICACION URBANA Y MOBILIDAD  
 APROBADO DE MANERA ALTERNATIVA  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y UN ANEXO DE CADIZ DE FEBRERO DE 2000  
 25 JUNIO 2000  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

6.0.0.0  
 correspondiente al Plan...  
 fué aprobado (a) por...  
 en la sesión plenaria celebrada el...  
 18 MAR 1999  
 Roque, El Secretario



# P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ

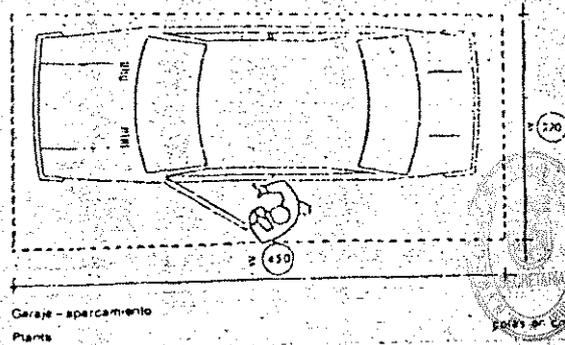
DOCUMENTO: APROBACION INICIAL

FECHA: DICIEMBRE-1985 Nº PLANO:

TITULO DEL PLANO: ANEXO A LAS NORMAS

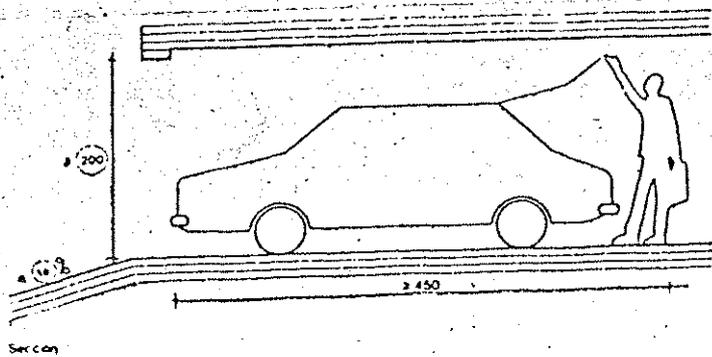
## 5

de



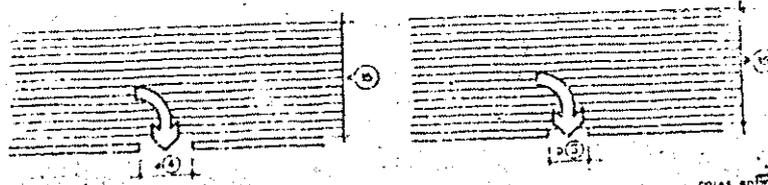
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
**EL SECRETARIO,**

**Dimensiones criticas de los garajes aparcamiento.**



Comunidad de Obras Pùblicas y Equipamientos  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**25 JUL 2000**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

**Dimensiones criticas de los garajes aparcamiento.**



Ancho del acceso segun tipo de via.

Condiciones generales de los aparcamientos particulares publicas integradas a una unidad edificatoria.

*document*  
 correspondiente al Plan  
 G.O.U. fué aprobado (a) por la Cor-  
 poracion Municipal en la sesion plenaria celebrada el dia  
 18 de Julio de 2000 al Punto II de la Orden del Dia  
 San Roque, 18 Julio 2000  
 El Secretario

**P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ**



FECHA: DICIEMBRE-1985 N° PLANO:

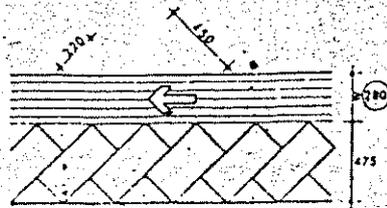
DOCUMENTO: **APROBACION INICIAL**

TITULO DEL PLANO:

**ANEXO A LAS NORMAS**

**6**

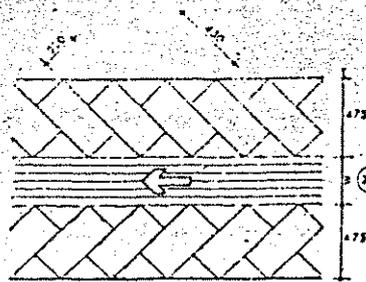
34



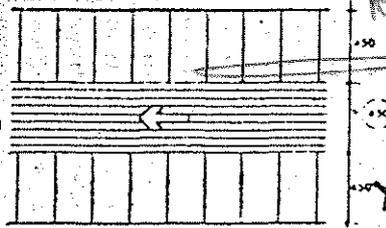
Aparcamiento en ángulo-45°



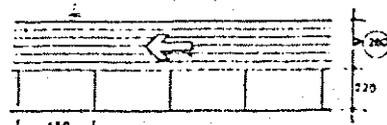
Aparcamiento en batería-90°



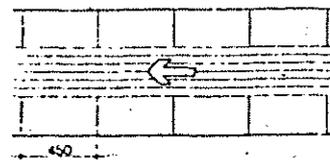
Doble aparcamiento en ángulo-45°



Doble aparcamiento en batería-90°



Aparcamiento en línea



Doble aparcamiento en línea  
Plantas

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA: **25 JUL 2000**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

que el (la) presente documento correspondiente al Plan G.O.U. fué aprobado (a) por la Corporación Municipal en la sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 1999 al punto 11 Doy fe  
18 MAR  
 San Roque, El Secretario

Tipologías y condiciones de los aparcamientos en vía pública



# P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ

N.º C.O.G.:

DOCUMENTO: **APROBACION INICIAL**

FECHA: DICIEMBRE-1985 N.º PLANO:

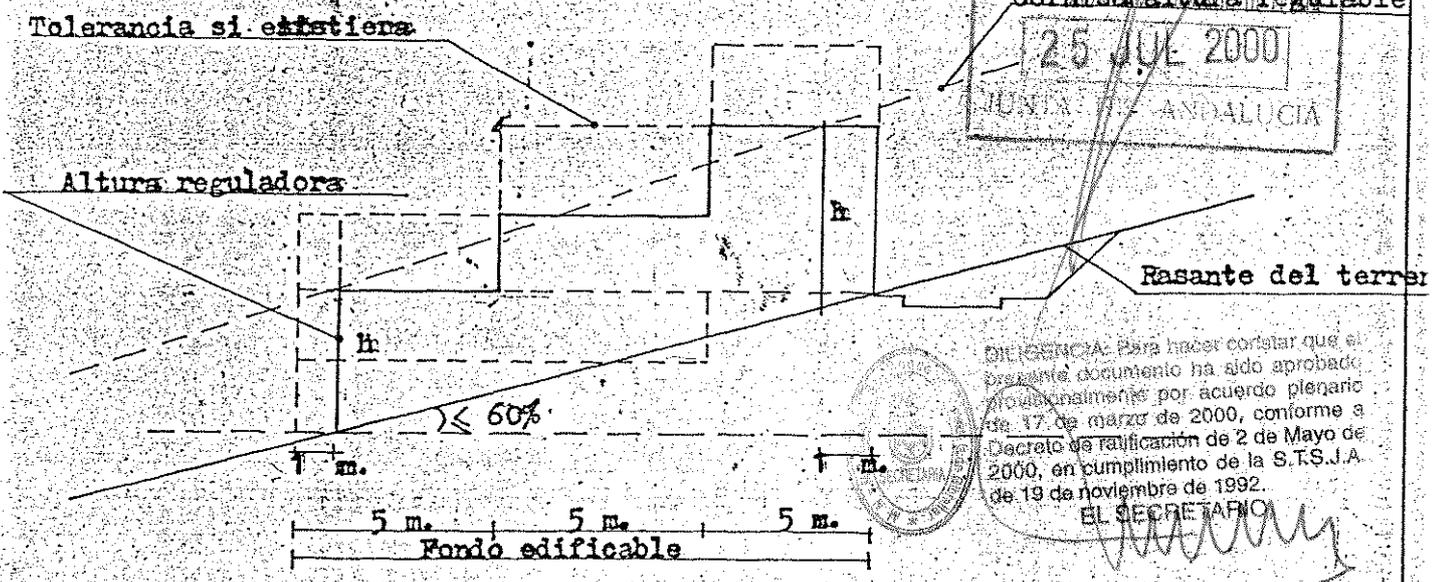
TÍTULO DEL PLANO:

**ANEXO A LAS NORMAS**

**7**

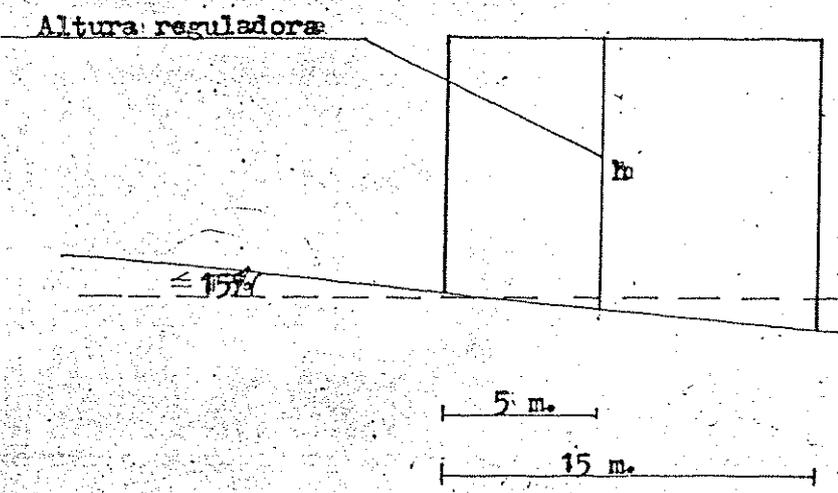
de

Consejo de Obras Públicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA CC.  
 MISTIA PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
**Comisión altura regulable**  
**25 JUL 2000**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA



DI. 15/03/2000: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO

Regulación transversal a calle de acceso de la altura reguladora.



Regulación altimétrica de los frentes de fachada.

Para hacer constar que el (la) presente documento correspondiente al Plan...  
 G.O.U.  
 Municipal en la sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 1985 a las 10:00 h.  
 San Roque, 19 MAR. 1985  
 El Secretario



# P.G.O.U - SAN ROQUE - CADIZ

DOCUMENTO: APROBACION INICIAL	FECHA: DICIEMBRE-1985	Nº PLANO:
TÍTULO DEL PLANO: ANEXO A LAS NORMAS		<b>8</b> de

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO 1ER. CUATRIENIO

DENOMIN. AREA	SUPERF. M <sup>2</sup>	SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES				COEFICIENTES HOMOGENEIZACION				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS SEGUN USOS (UA)					
		Rp	Rt	Te	In	Total	Rp	Rt	Te	In	Rp	Rt	Te	In	Total
001-A1	1,000,000		186,666	102,857		289,523		0.8	0.6			61,714.2	149,333		211,047
007-CA	32,100	39,300		11,005		50,305			0.6			6,603.0			6,603
010-GD	93,573	39,300		16,843		56,143	1.0		0.6		39,300	10,105.0			49,406
001-GL	2,000,000		373,333	205,714		579,047		0.8	0.6			123,428.0	298,666		422,095
001-ME	1,339,000		249,946	137,725		387,671		0.8	0.6			82,635.0	199,957		282,592
008-SE	29,098	12,570		4,713		17,283	1.0		0.6		12,570	2,827.8			15,398
050-SG	4,687,500		875,000	482,142		1,357,142		0.8	0.6			289,285.0	700,000		989,285
001-SR	445,006	197,582		37,387	11,866	246,835	1.0		0.6	0.4	197,582	22,432.2		4,746.4	224,761
017-SR	99,363	41,732		7,949		58,623	1.0		0.8	0.4	41,732	7,153.6		3,179.6	52,065
003-TG	100,671		18,791	10,354		29,145		0.8	0.6			6,212.4	15,032.8		21,245
004-TG	120,236		22,444	12,367		34,811		0.8	0.6			7,420.2	17,955.2		25,375
001-TA	152,854	66,032		12,839	11,413	90,284	1.0		0.6	0.4	66,032	7,703.4		4,565.2	78,301
015-TG	140,887		26,298	14,491		40,789		0.8	0.6			8,694.6	21,038.4		29,733
TOTAL	10,240,284					3,237,601									1,168,428

**Las determinaciones establecidas en estas fichas han sido modificadas por las modificaciones puntuales del P.G.O.U. en las areas 001-SR y 001-TA aprobacion definitiva por R. C.P.O.T.U. 30/07/98 y T.R. 04/12/98 y T.R. 15/03/98 respectivamente.**

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**PROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA: 25 JUL 2000



JUNTA DE ANDALUCIA  
 SECRETARIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 EL SECRETARIO.

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO 1ER. CUATRINENIO (CESION 15%)

DENOM. AREA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	APROVECH. HOMOG. POR USOS (UA)	CTE. HOMO. NUCLEO y SEC TOR			EXCESOS R/ DEL UA CUATR(UA)	EXCESOS EN:		SUELO SIST. GEN. ASIGN. AL SECTOR M <sup>2</sup>	ASIGNACION SIST. GENERALES M <sup>2</sup> /SG %	APROVECHAM. PRIV. LOCAL. EN SECTOR UA	CESION 15% APROVECH. UA
			CRA	CNA	UA		UA	%				
001-AL	1,000,000	211,047	1.0	1.0	0.5951	0.011501	11,501	100,800	07-SG(EL)100%	96,985.00	17,116.00	
007-CA	32,100	6,603	0.8	0.8	0.8669					3,114.00	549.00	
010-GD	93,573	49,406	1.0	0.8	0.2401					9,075.00	1,602.00	
001-GL	2,000,000	422,095	1.0	1.0	0.5517	0.002350	4,700	41,193	05-SG(EU)100%	193,972.00	34,230.00	
001-NE	1,339,000	282,592	1.0	1.0	0.5406					129,864.00	22,957.00	
008-SE	29,098	15,398	1.0	0.9	0.2395					2,822.00	498.00	
050-SG	4,687,500	989,285	1.0	1.0	0.5624	0.004600	21,565	189,000	10-SG(DP)100%	454,620.00	80,228.00	
001-SR	445,006	224,761	0.9	1.0	0.2723	0.009699	4,316	37,825	02-SG(PS)38,98%	43,160.00	7,616.00	
017-SR	99,363	52,065	0.9	1.0	0.2419					9,637.00	1,700.00	
003-TG	100,671	21,245	1.0	0.9	0.6211	0.003877	391	3,423	04-SG(PS)100%	9,763.00	1,723.00	
004-TG	120,236	25,375	1.0	0.9	0.7888	0.035721	4,295	37,638	03-SG(PS)100%	11,661.00	2,058.00	
015-TG	140,887	29,752	1.0	0.9	0.6518	0.009714	1,369	12,001	01-SG(PS)100%	13,664.00	2,411.00	
001-TA	152,854	78,301	0.9	0.8	0.3093					14,824.00	2,616.00	
TOTAL	10,240,284	1,168,428										

SP + SG = 10,240,284 + 421,760 = 10,662,044 (Total St. Programado)  
 AM = 1,216,551 / 10,662,044 = 0.114101132

**Las determinaciones establecidas en estas fichas han sido modificadas por las modificaciones puntuales del P.C.O.U. en las areas 001-SR y 001-TA aprobacion definitiva por R. C.P.O.T.U. 30/07/98 y T.R. 04/12/98 y T.R. 15/03/98 respectivamente.**



Consejo de Obras Pùblicas y Transportes  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 JUNTA ADMINISTRATIVA LOCAL que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.  
 SECRETARIO  
 27 JUL 2000



