

— o —

Núm. 19048

Conformement al que disposa l'article 36.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en mèrit a les transferències conferides al Consell Insular de Menorca per la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, per la present resta sotmès a informació pública per període de quinze dies el següent expedient:

OBRES EN SÒL RÚSTIC (46 NUH 01701):

- TERME MUNICIPAL: Maó
- PROMOTOR: Óptima Gestión, S.L.
- ASSUMPTE: Habitatge unifamiliar aïllat a parcel.la A de Binixica de sa Torre, Crta. Cala en Porter (Finca Registral núm. 16.345)

Les persones interessades podran examinar l'esmentat expedient durant el termini de quinze dies, comptadors des del següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOIB, a les dependències administratives del Consell Insular de Menorca, camí des Castell núm. 28 de Maó (Menorca), i durant el mateix termini podran efectuar les al·legacions que considerin pertinents.

Maó, 13 de setembre de 2001.

LA PRESIDENTA DE LA COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA, Maria Lluïsa Dubon Pretus

— o —

Núm. 19049

Conformement al que disposa l'article 36.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en mèrit a les transferències conferides al Consell Insular de Menorca per la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, per la present resta sotmès a informació pública per període de quinze dies el següent expedient:

OBRES EN SÒL RÚSTIC (46 NUH 01702):

- TERME MUNICIPAL: Maó
- PROMOTOR: Óptima Gestión, S.L.
- ASSUMPTE: Habitatge unifamiliar aïllat a parcel.la B de Binixica de sa Torre, Crta. Cala en Porter (Finca Registral núm. 16.347)

Les persones interessades podran examinar l'esmentat expedient durant el termini de quinze dies, comptadors des del següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOIB, a les dependències administratives del Consell Insular de Menorca, camí des Castell núm. 28 de Maó (Menorca), i durant el mateix termini podran efectuar les al·legacions que considerin pertinents.

Maó, 14 de setembre de 2001.

LA PRESIDENTA DE LA COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA, Maria Lluïsa Dubon Pretus

— o —

Consell Insular de Eivissa y Formentera

Núm. 17633

La Comissió Insular d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera, a la sessió celebrada el dia 27 de juny de 2001, atesa la proposta de la Ponència Tècnica a la sessió celebrada el dia 14 de juny de 2001, va adoptar, per unanimitat, entre altres, el següent ACORD:

«.../... SEGON.- Procedir a la publicació de les Normes Urbanístiques del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Antoni de Portmany, al BOIB, en correlació amb allò establert a l'article 124.3 del Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, als efectes previnguts a l'article 56 del Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, tot i fent constar que el Pla General d'Ordenació Urbana va ser aprovat definitivament (amb prescripcions) en data 2 de juny de 1987, segons acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears (BOCAIB núm. 90 de 21.07.87) i que la Comissió Insular d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera, en sessió de data 28 de setembre de 1992 va adoptar l'acord de donar per complimentades totes les prescripcions.»

La transcripció d'aquest acord es fa a reserva d'allò establert a l'article 27.5 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

I en compliment de l'anterior es fa públic el text complet de les Normes Urbanístiques del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Antoni de Portmany.

La Presidenta de la Comissió Insular d'Urbanisme

Pilar Costa Serra
Eivissa, 28 d'agost de 2001

NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS) DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT ANTONI DE PORTMANY.

TITULO PRELIMINAR TITULO PRELIMINAR

Artº 1.- NATURALEZA

1. El Presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal y, en consecuencia, establece la ordenación del término municipal de San Antonio y programa su desarrollo urbanístico.

2. Su redacción se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/76 de 9 de Abril.

Artº 2.- ÁMBITO A

El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación en todo el término Municipal de San Antonio, delimitado en los planos respectivos.

Artº 3.- VIGENCIA

El plan General Municipal entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva; a partir de ese momento tendrá vigencia definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artº 45 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

Artº 4.- EFECTOSA

La aprobación definitiva del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de las obras que en el plan estén previstas, la declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre, y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artº 5.- DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo nº 37 del Reglamento de Planeamiento las determinaciones del Plan General se desarrollan en los siguientes documentos:

a) La Memoria en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del término Municipal y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan.

b) Los planos de información y de Ordenación Urbanística del territorio en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

c) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento específicamente normativo del Plan en donde se establece regulación urbanística del Término Municipal de San Antonio.

d) El Programa de Actuación en el que se recogen las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan, para lo cual se programan en dos períodos de cuatro años las relativas al suelo clasificando como urbanizable programado, se establecen los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los sistemas generales y en los que deben materializarse las actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano.

e) El Estudio Económico y Financiero en el que se evalúa el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles para hacer frente al mismo.

Las disposiciones que regulan el uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características de la ordenación de la edificación y de su entorno, se recogen en el documento titulado Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, que forma parte de las presentes Normas.

Artº 6.- MODIFICACIONES

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en el que pueda en el que

pueda realizarse sin contemplar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.

2. Toda modificación se ajustará, además de lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, a cuanto le fuere de aplicación en virtud de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo señalados en el artículo anterior.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general, cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma necesidad de revisar el Plan.

Artº 7.- REVISIÓN

1. Se entiende por Revisión del Plan General de adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. En consecuencia se procederá a la Revisión del Plan General en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal en el que esté comprendido el término de San Antonio, salvo que en sesión plenaria del Ayuntamiento se adopte el acuerdo de no tramitar tal revisión por resultar innecesaria, bien porque sus determinaciones no afecten al Plan General Municipal en su estructura general y orgánica.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación exigieran una mayor superficie de suelo destinado a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinasen. En todo caso cuando se alcance la población de 45.000 hab., incluidas las plazas turísticas, o bien cuando el índice de crecimiento de la población (residente y turística), sea superior al 15%. Que el nivel de consolidación del S.U.P. sea superior al 2/3 del total programado.

c) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del Plan y su evolución real aconsejan establecer nuevos criterios respecto a la ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cualquiera que fuese el motivo, y en cualquier momento, si así se acordaran por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

SECCION 1ª: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO SECCION

Artº 8.- ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución del Plan Municipal corresponde al Ayuntamiento de San Antonio, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las Leyes en las presentes Normas Urbanísticas y de la cooperación de los demás organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artº 9.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos de alcance normativo del presente Plan.

Artº 10.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y en el presente Plan de Ordenación del suelo.

2. La obligatoriedad de observancia del Plan comportará las siguientes limitaciones:

Primera: El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles y propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, de su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan.

Segunda: Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

3. Si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo la indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo, para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artº 11.- ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus sistemas generales, la clasificación urbanística del suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artº 12.- SISTEMAS GENERALES

Pertencen a los sistemas generales los suelos que el Plan afecta al sistema general de comunicaciones, al sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, o a la implantación de instalaciones y obras que pueden influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, para asegurar el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada. Son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal.

Artº 13.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El suelo del término municipal se clasifica, con arreglo a la Ley del Suelo, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El suelo urbano es el que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, el Plan General señala como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. El Plan determina en esta clase de suelo la ordenación física de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación de suelos y locales.

3. El suelo urbanizable es aquél que el Plan destina a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano. En el suelo urbanizable el Plan distingue entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable programado es aquél que el Plan señala que ha de ser desarrollado de acuerdo con su programa de actuación. El Plan determina en esta clase de suelo los sectores de desarrollo mediante Planes Parciales. Los elementos fundamentales de su estructura, la regulación genérica de sus diferentes usos globales y sus niveles de densidad, y su aprovechamiento sectorial y medio para cada uno de los cuatrienios del programa de actuación. El suelo urbanizable no programado es aquél que, aún destinado a ser soporte del desarrollo urbano, su urbanización no está prevista en el Programa de actuación del Plan. En esta clase de suelo el Plan establece los usos permitidos, las características técnicas de su desarrollo y las condiciones para actuar en ellos.

4. El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que no se destina en el Plan a ser soporte de la actividad urbanizadora sino a las actividades correspondientes al medio rural. En esta clase de suelo el Plan establece las medidas de protección de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.

5. La clasificación del suelo y los sistemas generales aparecen reflejados en los planos de ordenación y clasificación del suelo.

SECCION 2ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

CAPITULO I : INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artº 14.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo del Plan General Municipal, y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, con arreglo a lo previsto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las presentes Normas Urbanísticas, se formarán Planes Especiales, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística.

Artº 15.- PLANES ESPECIALES

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia no necesariamente global sobre todos los aspectos urbanísticos que afectan al territorio, sino solamente sobre aquellos que se contemplan en sus objetivos. Los Planes Especiales, pues, quedan caracterizados por su finalidad específica que bien puede quedar comprendida dentro del desarrollo de la ordenación sectorial del territorio, bien dentro del desarrollo de la concreción de dicho desarrollo para su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, o bien para establecer determinadas medidas adicionales de protección.

2. Los Planes Especiales, de forma enunciativa, podrán tener como finalidad genérica: el desarrollo de los sistemas generales, la ordenación, mediante Planes de conservación o de protección de valores o caracteres relevantes que concurren en el territorio, tales como la conservación y valoración del patrimonio; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección del medio rural o agrícola y de espacios naturales; la mejora del medio urbano; la reforma interior o el saneamiento del medio urbano; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras.

3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones que señala la Ley del Suelo en sus artículos 17 y siguientes y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 26, 76 y siguientes y las establecidas en estas Normas; sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea el planeamiento de operaciones integradas, se expresarán y justificarán también las razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado así como las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios; se hará patente la articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales en la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General; y se acompañará de un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y la adopción de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada;

b) Normativa Urbanística u Ordenanzas según los objetivos del Plan Especial;

c) Plan de Etapas, en su caso, en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y se establezcan los plazos en que deben ejecutarse sus determinaciones.

d) Estudio Económico y Financiero en el que se evalúa el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que Plan Especial establezca con especificación, en su caso de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado;

e) Planos de información para la expresión gráfica de las determinaciones con escala adecuada a la finalidad para la que se representa y en los que se pueda, con la suficiente precisión, localizar el territorio objeto del Plan Especial dentro del resto de las determinaciones del Plan General que le pudiera afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que con el Plan se regulan o se transforman;

f) Planos de Ordenación o del Proyecto en los que, con la escala adecuada se señalen las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferente o de las determinaciones del Proyecto.

g) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por lo tanto de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. En este caso se acompañará un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y adopción de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

Artº 16.- ESTUDIO DE DETALLE

1. El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar, adaptar puntualmente las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes, etc.

2. El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3. Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en su artículo 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal o Plan Parcial, que, en su caso, complete o adapte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle; y

b) Planos que, a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente.

Artº 17.- PLANES PARCIALES

a) El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudio de Detalle.

b) Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores completos del suelo urbanizable delimitados por los planos de ordenación, señalando su ordenación detallada exhaustiva y globalmente desarrollando la ordenación previamente establecida por el Plan General de modo que sea posible la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización.

Artº 18.- AVANCE DE LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR

En los Planes Parciales de iniciativa particular se podrá presentar un avance orientativo de la ordenación que se propone.

En este avance se recogerán los esquemas de la determinaciones fundamentales de planeamiento parcial tomando como base el replanteo y mediciones efectuadas por los servicios municipales y entre ellas:

a) Plano de ordenación sobre el replanteo y diseño del espacio urbano;

b) Desagregación del aprovechamiento global, con asignación de usos pormenorizados y cuadro numérico de características;

c) Inclusión en su caso, de los Sistemas Generales establecidos en el Plan General

d) Programación y sistema de actuación.

e) Compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento y cualesquiera otros temas que convenga precisar a efectos de agilizar la tramitación del planeamiento y de la eficacia de las determinaciones; y

f) Cuantas otras determinaciones, que se considere pudieran tener relevancia.

A la vista del avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá, en su caso, las modificaciones oportunas en base a las determinaciones, criterios y objetivos del Plan General.

Artº 19.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Complementariamente a lo señalado por el Reglamento de Planeamiento en su artículo 45 y siguientes, los Planes Parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan General y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector.

Dichas determinaciones se desarrollarán en los documentos siguientes:

a) Memoria Justificativa de la Ordenación en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones de la ordenación que se establezca. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial; la relación de las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General; los criterios para la asignación pormenorizada de los usos; el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística. Se expresará también las razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres; se hará patente la articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentalmente de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General. Se podrá asimismo establecer el sistema de actuación para cada polígono, motivándolo suficientemente.

b) Ordenanzas en las que se adoptará el sistema regulador, con los condicionamientos que le señalase el Plan General en las condiciones específicas de la ordenación que contienen estas Normas o el Programa de Actuación Urbanística. Se establecerán las condiciones de urbanización, se señalará el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divide el territorio así como las condiciones higiénicas y estéticas en relación con las que se señalen en este Plan General. Se establecerán las condiciones específicas de diseño de los espacios libres públicos y la relación de los edificios con éstos;

c) Plan de Etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización con el tiempo de las determinaciones del Plan General y se establezcan, los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los sistemas locales, las obras de infraestructura, de los servicios y de los equipamientos y, en general de todas las acciones de urbanización y, edificación;

d) Estudio Económico y Financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones de la ordenación que el Plan Parcial establezca con especificación, en su caso, de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado.

e) Planos de información Urbanística en los que se pueda, con la suficiente precisión, localizar el territorio objeto del Plan Parcial dentro de la estructura urbana y del resto de las determinaciones del Plan General que le pudieran afectar, las características naturales y los usos del suelo existente con expresión de los aprovechamientos y la infraestructura de que dispone, señalando su capacidad existente.

f) Planos de Ordenación referidos a los extremos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento. En ellos quedará claramente explícita la morfología que se propone fundamentalmente en lo que respecta a la ordenación viaria secundaria, a la determinación de los elementos de referencia de los parámetros reguladores de la ordenación y a la localización de las piezas básicas del equipamiento local; se expresará, así mismo, la forma en que se relacionan los sistemas locales, y los generales y se señalarán, si procede, los diferentes polígonos que se hubiesen de desarrollar por diferentes sistemas de actuación. En la definición de la red viaria se diferenciará claramente la parte que corresponda a los vehículos y a los peatones. Se señalarán las alineaciones y las rasantes y los datos fundamentales del movimiento de tierras que afecten a los espacios públicos y a las nivelaciones básicas de los privados. Se dividirá el territorio a los

efectos de señalar las condiciones de usos y edificación que correspondiese a cada zona. Se expresará de forma sintética su estructura mediante los elementos fundamentales que la definen como sistema viario, espacios libres, zonas verdes, equipamientos y usos principales. De forma sintética también se señalarán los servicios urbanos básicos con su trazado y características. En los Planes Parciales de uso residencial se señalará, de forma vinculante, la ordenación de los volúmenes edificables que presentará la, o las posibles soluciones de las tipologías de las edificaciones que se prevean.

g) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de la características de la Ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

h) Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexo:

h.1) Los necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización en la que se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General y su Programa de actuación.

h.2) La relación de todos los propietarios del suelo incluidos en el sector, señalando domicilios y datos de identificación.

h.3) El modo de ejecución de las obras de urbanización;

h.4) Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

h.5) Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los propietarios de los terrenos afectados, con los habitantes del área, respecto a las condiciones en que el desarrollo urbanístico que el Plan Parcial establece les afecta;

i) En todo caso se aportará un cuadro sinóptico en el que habrán de figurar los extremos siguientes:

i.1) Superficie total del sector;

i.2) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General, en su caso;

i.3) Superficie de viales del Plan Parcial;

i.4) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria;

i.5) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables);

i.6) Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales; y

i.7) Edificabilidad neta sobre superficie edificable.

j) En los planos parciales se introducirán ordenanzas limitativas de densidad para ajustarse a los parámetros poblacionales que fija el P.G.; estableciendo la relación m² de solar/vivienda, y m² de solar/plaza de alojamiento turística.

k) El volumen global asignado a cada sector, incluye tanto los usos lucrativos como no lucrativos.

Artº 20.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1. El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento mediante el que se incorporan e insertan en la ordenación municipal los desarrollos de la urbanización no programados en el Plan General, convirtiendo el suelo clasificado como urbanizable no programado.

2. Los programas de Actuación Urbanística habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 16 de la Ley del Suelo, en el 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y las contenidas en estas Normas.

Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa de las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística en la que se recojan los criterios para la adopción de las determinaciones de la ordenación que se establezca. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Programa de Reglamento de Planeamiento; la relación de las previsiones del Programa con las que se formulan en el Plan General Municipal; las necesidades de dotación de servicios y equipamientos y el modo en el que se garantizan de modo autónomo a las demás existentes o previstas en el Plan General;

b) Cuadro de Características con señalamiento del aprovechamiento medio y los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas funciones en que se divida el territorio;

c) Normas urbanísticas para el desarrollo del Programa de Actuación, que estarán en correspondencia con las disposiciones de las presentes Normas del Plan General, en donde se señalará el sistema regulador de la ordenación, el régimen general de los distintos usos del suelo y la edificación, las Características de los sistemas generales y locales, y las exigencias mínimas en lo referente a infraestructuras, servicios y equipamientos, así como las condiciones que proceda para su desarrollo mediante Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

d) Plan de Etapas en que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística, y se establezcan los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los sistemas generales, las obras de las infraestructuras, de los servicios y de los equipamientos de aquellos en los que deban materializarse las actuaciones de urbanización. En las promociones privadas se incluirán

además, los programas de edificación de manera que coincidan con las etapas previstas en el Programa de Actuación Urbanística y en su desarrollo mediante Planes Parciales;

e) Estudio Económico y Financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Programa de Actuación Urbanística establezca, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y al privado, indicando en el primer caso los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión y correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas. Se acompañará, como anexo en las promociones privadas, la documentación de los compromisos para su cumplimentación;

f) Planos de información Urbanística en los que se pueda, con la suficiente precisión, localizar el territorio objeto del Programa de Actuación Urbanística dentro de las determinaciones del Plan General que le pudieran afectar, las Características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos existentes y las infraestructuras de que dispone con expresión de su capacidad excedente;

g) Planos de Ordenación, Regulación y Desarrollo a escala mínima 1:1000, en los que se graficarán las Características de localización y cuantas otras geométricas sean necesarias para la aplicación de las determinaciones normativas del Programa de Actuación del Plan General. En ellos se señalará la localización y trazado preferente de los sistemas generales y complementarios de viario, espacios libres y equipamientos, con la fuerza vinculante que para cada uno se señale; se señalarán, asimismo, cuando proceda, la división del territorio para la delimitación de sectores con vistas a su desarrollo mediante planos parciales, las áreas que se gestionen con diferentes sistemas de actuación y las zonas con señalamiento diferente de usos globales;

h) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación, y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto rural como edificado y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes, o cualquiera otra sobre las que pudiera tener incidencia negativa;

i) Cuanta documentación adicional se dedujese de las bases del concurso, si procediese, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

3. En caso de concurso por voluntad de quién tenga la iniciativa del Programa de Actuación, se representarán Avances del Programa de Actuación, se presentarán Avances del Programa en el que se expresen los criterios, objetivos y líneas maestras sobre las que se van a orientar las determinaciones. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Programas de Actuación Urbanística.

CAPITULO II : INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artº 21.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

a) La ejecución de los polígonos o unidades de actuación y las actuaciones que señalase el Plan General o sus instrumentos de desarrollo se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley: compensación, cooperación, expropiación o como actuaciones aisladas.

b) El Ayuntamiento, donde el Plan no señale sistema de actuación señalará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuere preferible la expropiación.

Artº 22.- DELIMITACION DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

a) La delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación cuando no estuviese señalada por el Plan General se realizará según señala el Reglamento de Gestión en sus artículos 36 y siguientes.

b) El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la del planeamiento Parcial o Especial que desarrolle el Plan General.

c) En las zonas homogéneas clasificadas como suelo urbano que presenten déficits de servicios, deberán dotarse mediante unidades o polígonos de actuación, delimitados al amparo del artº 118 de la Ley del Suelo.

Artº 23.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN

a) El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas.

b) El procedimiento de gestión y ejecución de los polígonos o unidades de actuación a las que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de compensación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario y cuanto fuere de aplicación en estas Normas Urbanísticas.

Artº 24.- SISTEMAS DE COOPERACIÓN

a) En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización.

b) El procedimiento de gestión y ejecución de los polígonos o unidades de actuación a las que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de cooperación, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario y por cuanto fuere de aplicación señalado en estas Normas

Urbanísticas.

Artº 25.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

a) En el sistema de expropiación, la Administración adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

b) El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo su desarrollo reglamentario y cuanto fuere de aplicación señalado en estas Normas Urbanísticas.

Artº 26.- EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de algunas de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos;

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano;

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos;

d) En los casos previstos en los artºs 65, 66 y concordantes de la Ley del Suelo;

e) Para la ejecución de Planes Parciales por incumplimiento de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

Artº 27.- REPARCELACIONES

a) Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Artº 28.- CAUSAS DE REPARCELACION

Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística;

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento;

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan; y

d) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

Artº 29.- NORMAS PARA LA REPARCELACION

Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo; de forma especial al Título III del Reglamento de Gestión Urbanística y a cuanto se señalare en estas Normas que fuere de aplicación.

CAPITULO III : INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artº 30.- PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes, con arreglo a lo previsto en Ley del Suelo, en las presentes Normas Urbanísticas y en los planes que desarrollen al Plan General, se redactarán Proyectos de Urbanización, de edificación, y de obras ordinarias.

Artº 31.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

a) Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, detalladas con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.

b) Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.

c) Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

d) Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del Suelo o de la edificación. Serán de obligada observancia las Normas del Plan General, en particular las referente a las condiciones de urbanización.

e) Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por Plan General y las adicionales que les impusiesen los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

e.1) Reproducción oficial de los documentos del Plan que proyecta

ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se base el proyecto;

e.2) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada;

e.3) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga mas de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

e.3.1) Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá en su caso, de la denotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

e.3.2) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

e.3.3) Planos de planta y secciones, cuando sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.

e.3.4) Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

e.3.5) Presupuesto de ejecución de las obras.

e.3.6) Pliego de condiciones económico-facultativas, que regirá en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

e.4) Las Características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase;

e.5) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al veinticinco por cien (25%) del valor de las obras, que podrá aportarse mediante avales bancarios, garantía real, títulos de deuda pública o cualquier otro sistema que la administración considere oportuno. El 6% de aval del R.P. computará dentro del 25% del aval que exige este artículo.

e.6) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad.

Artº 32.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS PARA URBANIZACIÓN DE VIALES

a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevaran a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

b) Comprende este proyecto las obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

c) Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimentación de aceras. Comprende igualmente la red secundaria para servicio de las bocas de riego e hidrantes necesarios para los viales considerados.

Artº 33.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en su caso para el riego, y en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.

b) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación o la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos de consumo: depósitos, redes, mecanismos de presión, etc.

Artº 34.- PROYECTOS PARA EL SANEAMIENTO

a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

b) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos, en cuyo caso contendrá también el proyecto de la estación para la depuración necesaria.

c) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

Artº 35.- PROYECTOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA

a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

b) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión que discurren por la red viaria del polígono. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos nacionales vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión.

c) Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

Artº 36.- PROYECTOS PARA EL ALUMBRADO PUBLICO

a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación en los espacios libres públicos, calles y parques.

b) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos.

Artº 37.- PROYECTOS PARA EL RESTO DE LOS SERVICIOS

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en un momento al servicio correspondiente no precise ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público (jardines, viales, etc.).

Artº 38.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES

a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

b) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo, y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que completan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

Artº 39.- PROYECTOS DE OBRAS PARA LA EDIFICACIÓN

a) Los Proyectos de Obras de Edificación son aquellos que tienen por finalidad las condiciones de la ejecución de los edificios, definiendo de modo preciso las características físicas y los materiales con que habrán de construirse; la disposición de los elementos interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

b) Los proyectos de obras de edificación contendrán las determinaciones previstas en las Ordenanzas de Edificación y uso del Suelo.

SECCION 3ª: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artº 40.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

a) Es competencia de la Administración de acuerdo con lo previsto en la

Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina, el control y la interpretación de la legalidad urbanística y la determinación y calificación de las infracciones, sin perjuicios de la que corresponde a los Tribunales de Justicia.

b) En materia de protección de la legalidad urbanística y sin perjuicio de lo previsto en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística, regulándose la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas según lo establecido en el citado reglamento.

c) Se regirá asimismo por lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística la suspensión de los efectos y la revisión de las licencias cuyo contenido contribuya una infracción urbanística grave.

Artº 41.- ACCIÓN DE OFICIO Y PUBLICA

Las facultades municipales previstas en los artículos siguientes, deberá ejercitarlas el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano en mérito de la acción pública que previene el artº 235 de la Ley del Suelo.

Artº 42.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, los Reglamentos que la desarrollan, o el Plan General y demás normas, o planes de carácter urbanístico. Dicha infracción estará sujeta a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, según la tipificación que en el mismo se establece.

Artº 43.- CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS

a) Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

b) Son infracciones graves las acciones y omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e intereses protegidos por el mismo, causándoles un daño directo y de importancia o creando un riesgo e importante.

c) Tendrán el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

Artº 44.- INCREMENTO DE LAS MULTAS

a) En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

b) En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artº 45.- OBRAS SIN LICENCIA

a) Cuando los actos de edificación y uso del suelo relacionados en las Ordenanzas de Edificación y uso del suelo de las presentes Normas, en la Ley del Suelo, y en el Reglamento de Disciplina, se ejecuten sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a su contenido, el Alcalde ordenará la inmediata suspensión de las mismas, concediendo al interesado un plazo de dos meses para que proceda a solicitar la oportuna licencia o en su caso ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

b) De la misma forma se requerirá al interesado para que solicite licencia en el caso de que las obras ejecutadas, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las mismas se hallaran terminadas no hubieran transcurrido más de cuatro años

c) Si el interesado no hubiera solicitado la licencia, o ajustado las obras a lo previsto en la misma, o en la orden de ejecución en el plazo indicado, o en el caso de que la licencia hubiera sido denegada, por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras y la restitución a su primitivo estado, a costa del interesado procediendo a impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

Artº 46.- PERSONAS RESPONSABLES

1. De las infracciones urbanísticas que se cometieran por ejecuciones de obra sin licencias o con inobservancia de sus cláusulas, serán responsables

solidariamente el peticionario de la licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. Son igualmente responsables las restantes personas físicas y jurídicas a que hace referencia en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística en el grado y condiciones expresadas en ellos.

Artº 47.- RESPONSABILIDAD PENAL

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta el instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento de los Tribunales de Justicia, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Artº 48.- DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, vallas y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio, o a instancias interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo ordenado.

Transcurrido el plazo sin haberlas ejecutado se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, y se requerirá de nuevo al propietario o propietarios o a sus administradores al cumplimiento de la orden de ejecución. Caso de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios se contuvieran dentro del deber definido en el apartado 1 del artículo anterior o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene, cuando se rebasen estos límites para obtener mejoras de interés general.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del apartado anterior.

TITULO II : DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANO

SECCION 1ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

Artº 49.- CONTENIDO

1. Constituyen el suelo urbano, los terrenos que el Plan General de acuerdo con el modelo de utilización de suelo adoptado, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir; y

b) Por estar dotados de algunos de los servicios anteriores y formar parte de ámbito de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie, según la ordenación prevista en el Plan.

Artº 50.- FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Las facultades del derecho de propiedad, según lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley del Suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en aquella Ley, o, en virtud de la misma, por el presente Plan General .

2. Los propietarios del suelo podrán edificar en sus parcelas de acuerdo con las Ordenanzas Generales y las específicas de la zona, polígono o unidad de actuación en que se encuentran situados sus terrenos.

Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias al efectivo

cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en este Plan y en defecto suyo por la Ley, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

Artº 51.- ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS

1. La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad. Los afectados no obstante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 87,1 de la Ley del Suelo tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

2. Conferirá derecho a indemnización en favor a los propietarios, las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que llevan consigo una restricción de aprovechamiento que no puede ser objeto de distribución equitativa entre los interesados.

Artº 52.- DEBERES Y CARGAS

1. Los propietarios del suelo urbano están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al Servicio del Polígono o unidad de Actuación correspondiente.

b) Costear la urbanización;

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales;

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del título IV de la Ley del Suelo ;

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de esta norma se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 del Texto Refundido y a lo previsto en las presentes Normas.

Las unidades reparcelatorias podrán ser continuas, discontinuas o referirse a una sola porción de terrenos.

Artº 53.- CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que la parcela tenga la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2. Tendrán la consideración de solar, requisito indispensable para obtener licencia de edificación que estén dotadas de los servicios que a continuación se señalan:

a) En zonas en que el uso residencial se limite a vivienda unifamiliar.

a.1) Agua potable.

a.2) Evacuación de aguas residuales.

a.3) Suministro de energía eléctrica.

a.3.1) Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el borde del vial o espacio público al que de frente la parcela.

a.3.2) Capacidad suficiente para los usos existentes o que pueden ser necesarios en toda la línea de suministro según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias.

a.4) Acceso rodado.

a.4.1) La parcela debe ser accesible desde vial o espacio libre público para vehículos automóviles, tipo turismo. Si da frente a espacio libre público o vial el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el Ayuntamiento como propietarios del vial.

a.4.2) Los firmes deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riego asfáltico, losas, adoquines o baldosas. Tanto el firme, como su base tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

a.4.3) Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviera prevista la construcción de aceras.

b) En el resto de zonas.

Servicios obligatorios mínimos:

b.1) Agua potable.

b.1.1) Canalización de la red en el vial o espacio libre público a que de frente la parcela.

b.1.2) Garantía de suministro a razón ciento cincuenta litros (150 l.) por habitante y día tanto para la población existente como para la previsible.

b.2) Evacuación de aguas residuales.

b.2.1) Existir colector de la red general en el vial o espacio libre público a que de frente la parcela.

b.2.2) Tener la canalización capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de trescientos litros (300 l.) por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de las aguas pluviales que pudieran incrementar su caudal.

Asimismo deberá contar con los servicios previstos en los puntos referentes a acceso rodado y suministro de energía eléctrica del apartado a) de este artículo.

3. Los estándares señalados tienen el carácter de mínimos a los efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a efectos de dimensionamiento de los servicios urbanos.

Artº 54.- EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS QUE NO TENGAN LA CONDICIÓN DE SOLAR

1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyen en polígonos o ciudades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización :

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento Ministerial o entidad que administre bienes estatales, se compromete expresamente a la edificación y urbanización simultáneas estableciéndose un plazo de terminación de la urbanización menor que el que corresponda al de terminación de la edificación ;

b) Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando la ejecución de la urbanización en la parte que corresponda. La fianza será el 25% del artículo 31-e-5.

c) 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 del derecho de propiedad o de uso que se llevan para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado, salvo que en el Ayuntamiento acordara la ejecución de las obras con cargo a la fianza.

Artº 55.- EDIFICACIÓN DE TERRENOS INCLUIDOS EN UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que dichos terrenos adquieran condición de solar, cuando reúnan estos requisitos:

a) Que hubiesen ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del instrumento de planeamiento necesario para desarrollar la unidad de actuación y del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan, exigibles para la formalización de la cesión gratuita de los terrenos con destino público incluidos en la unidad de actuación.

b) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Actuación este

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, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación; y

c) 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 de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del párrafo 1-b anterior se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a la red de servicios como la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones de zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente.

a) Las vías de servicio inclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinados de carácter privado; y

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección viario o red de transporte general.

4. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en el Polígono o Unidad de Actuación deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en un Polígono o Unidad de Actuación deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del nº 3 anterior.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte de dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Asimismo, deberá estar totalmente realizada la urbanización y plantación de las zonas verdes.

SECCION 2ª: EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artº 56.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Para el desarrollo de las actuaciones establecidas en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrolle, podrá el Ayuntamiento crear órganos especiales de gestión a través de cualquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente.

Asimismo, el Ayuntamiento, para el mejor desarrollo de sus fines urbanísticos y de la gestión del Plan, podrá celebrar convenios con los organismos públicos y los particulares, cuyas determinaciones deberán encauzarse a través de los procedimientos legalmente establecidos y podrá contemplar las siguientes materias, referidas en forma enunciativa y no limitativa:

a) La adquisición y ejecución de sistemas generales por cualquier organismo público o empresa concesionaria de servicios;

b) Constitución de órganos especiales de gestión con aportación pública o privada;

c) Constitución de los programas de Actuación Urbanística;

d) Ejecución de los programas públicos de vivienda y de dotaciones comunitarias;

e) Ejecución y pago de la urbanización de los Polígonos o Unidades de Actuación de iniciativa particular, cuyo sistema de actuación establecido sea el de compensación o cooperación;

f) Ejecución de los proyectos de expropiación, condiciones de concesión de tal beneficio para empresas concesionarias de servicios o empresas urbaniza-

doras y constitución de servidumbres cuando no fuese menester la expropiación del dominio;

g) Concesiones administrativas de dotaciones y derecho de superficie; y

h) Transferencias de aprovechamiento urbanístico y cesión de suelo para equipamiento.

Artº 57.- ORDEN DE PRIORIDADES

1. La ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General y 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.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, a través de procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo pudiendo reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la aceleración del proceso urbanizador.

Artº 58.- POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. DISTRIBUCIÓN DE ÁMBITOS

1. La ejecución del Plan General se realizará por Polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de los elementos o realizar actuaciones aisladas.

2. Los polígonos, cuando se definieran en el presente Plan General, se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Cuando las características de ordenación no permitan delimitar un polígono con los requisitos establecidos en el artículo 117 de la Ley del Suelo, ni se trate de actuaciones aisladas en suelo urbano, las operaciones urbanísticas podrán ser discontinuas, e incluso referirse a parcelas aisladas, que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. Las unidades de Actuación no previstas en este Plan General, así como la modificación de las ya delimitadas, cuando proceda, se acordará de oficio por el Ayuntamiento o a petición de los particulares interesados, previo los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 118.2 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión.

4. Los Polígonos y Unidades de Actuación contenidos en el presente Plan General podrán ser objeto de modificación en sus límites a través del procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

5. Las Unidades de Actuación delimitadas en el presente Plan General se ejecutarán según las determinaciones establecidas para cada una de ellas en el documento correspondiente del Anexo nº 1 de las presentes Normas titulado Actuaciones en suelo Urbano. Unidades de Actuación.

6. En el caso de que la unidad de actuación no se hubiera ejecutado a iniciativa particular en los plazos programados por el Plan General, el Ayuntamiento podrá iniciar una actuación aislada por expropiación de los terrenos de cesión previstos en la unidad de actuación, en cuyo caso la edificabilidad total de la unidad de actuación se disminuirá proporcionalmente a la superficie expropiados.

Artº 59.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. La ejecución de los Polígonos o Unidades de Actuación, cuando no estuviera previsto su sistema de actuación en el presente Plan General, se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo, compensación, cooperación o expropiación, y su elección se llevará a cabo teniendo en cuenta los requisitos y el procedimiento establecidos en el artículo 119 de la Ley del Suelo. Será prioritaria la aplicación del sistema de compensación.

2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones obligatorias de terrenos previstos en el Plan; y
- b) Sufragar los costes de urbanización.

Artº 60.- CESIONES OBLIGATORIAS

1. Las cesiones obligatorias de terrenos en suelo urbano referidas en estas Normas se efectuarán siempre a favor del Ayuntamiento de San Antonio y se

formalizarán a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación, mediante el otorgamiento de escritura pública o expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de los acuerdos del Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio del efecto traslativo del dominio sobre dichos terrenos que se produce a favor del Ayuntamiento con anterioridad a dicha formalización en virtud de lo dispuestos en los artículos 100.1 de la Ley del Suelo y 179 y 188 del Reglamento de Gestión.

2. El Ayuntamiento, podrá proceder a la ocupación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Plan mediante el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento notificará a los interesados el acuerdo de ocupación y señalará la fecha para efectuarla con una antelación mínima de cuarenta días;

b) Si durante los veinte días siguientes a la notificación los interesados solicitasen la reparcelación, caso de que se compruebe que proceda, quedará en suspenso la ocupación, hasta que fuere aprobada aquella;

c) Si no se solicitase la reparcelación, el Ayuntamiento podrá realizar la ocupación de los terrenos de cesión obligatoria dejando a salvo el derecho de reparcelación, y el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en diarios de la localidad;

d) Si solicitada la reparcelación ésta no fuese necesaria en virtud del acuerdo adoptado por el órgano urbanístico actuante, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de la localidad; y

e) En el día y hora señalados se verificará, previo deslinde, la ocupación de los terrenos. La certificación del acta que se extienda constituirá título de dominio de las fincas o partes de las mismas y será inscribible en el Registro de la Propiedad.

3. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiriera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

4. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectados por el Plan General fueren igual o inferior a las de nueva creación como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras, dándose por cumplimentadas la cesión obligatoria de viales contempladas en el artículo 46 del Reglamento de Gestión. Si tales superficies desafectadas generasen edificabilidad su adjudicación a través de la ejecución del Plan corresponderá a la Administración titular.

Si las superficies desafectadas fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda en terrenos edificables o en terrenos de similar calificación debidamente homogeneizados.

Artº 61.- COSTES DE URBANIZACIÓN

1. Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar la totalidad de los costes de urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, o en su caso, a la que figure en los documentos a que se refiere el artº 53 del Reglamento de Gestión.

2. El importe de las obras que corre a cargo de los propietarios de un Polígono o unidad de actuación comprenderá, además de los conceptos incluidos en el artículo 59 del Reglamento de Gestión, las siguientes:

a) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Plan que se ejecuten, así como los gastos por operaciones de desalojo, si ellas hubiere lugar en sustitución de aquellas indemnizaciones; y

b) El coste de redacción y tramitación de las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General y de los Proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

Artº 62.- ABONO DE LOS GASTOS. ADJUDICACIÓN DE EDIFICABILIDAD AL AYUNTAMIENTO

1. Los gastos de proyecto y de ejecución de las obras de urbanización en los sistemas de cooperación y compensación 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) Si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis meses se efectuará la previsión de gastos por semestres siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas en el proyecto de Urbanización.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un 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 fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.

c) Cuando medie acuerdo entre la Administración y los propietarios podrá sustituirse el pago de las cuotas, de urbanización o de parte de ellas, por la cesión en favor del Ayuntamiento, gratuitamente libre de cargas de terrenos edificable en proporción suficiente para compensar los gastos cuyo importe quedará determinado en el acuerdo.

Artº 63.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Los propietarios de un Polígono o Unidad de Actuación estarán obligados a la conservación de las obras de urbanización cuando así lo establezca el Plan General o Planes de Ordenación que se redacten en su desarrollo o resulte expresamente de disposiciones legales o de obligaciones anteriores al presente Plan General. En estos supuestos será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de conservación a la que deberán pertenecer obligatoriamente todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Artº 64.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

1. En las unidades de actuación la distribución de beneficios y cargas se desarrollará a través del proyecto de compensación si el sistema elegido es el de compensación, y a través del instituto de la reparcelación si el sistema fuera el de cooperación, ajustándose a lo previsto en el Título III de la Ley del Suelo.

2. La distribución de cargas y beneficios se realizará mediante reparcelaciones que podrán ser continuas, discontinuas y obligatorias o voluntarias.

Artº 65.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

1. Podrán delimitarse a instancia de los interesados, unidades de actuación siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión, constituyéndose en unidad reparcelable al amparo de lo previsto en el artículo 77-2 del citado Reglamento.

La unidad reparcelable incluirá necesariamente terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La solicitud de delimitación de unidades de actuación podrá acompañarse de una propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados en la que se repartirán los beneficios y cargas del planeamiento.

El procedimiento de reparcelación a seguir en estos casos será el previsto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión al tratarse de reparcelaciones voluntarias y el ámbito de la Unidad reparcelable, al amparo de lo dispuesto en el artículo 78.3 del Reglamento de Gestión, podrá ser discontinuo, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no irroge perjuicio a terceros.

3. En otro caso la reparcelación se iniciará y tramitará de acuerdo con lo previsto en el Título III del Reglamento de Gestión.

Artº 66.- CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LAS REPARCELACIONES

1. En todo caso el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono;

b) Los solares resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el polígono con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de sus situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones;

c) Se procurará siempre, que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo a las antiguas propiedades de los mismos titulares;

d) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudique fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro-indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes;

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que proceda:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento;

b) Las fincas no edificadas con arreglo al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15% de este último.

4. En el suelo urbano, los derechos de los propietarios en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas en la fecha de aprobación del plan que motivare la reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 L.S.

Artº 67.- EFECTOS

La aprobación de los expedientes de reparcelación producirán los efectos previstos en el capítulo IV, del Título III del Reglamento de Gestión y en especial:

a) Habilitará a los adjudicatarios de las fincas resultantes a edificar de acuerdo con las condiciones de ordenación, por haberse procedido a realizar las cesiones obligatorias previstas;

b) Producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, en dominio pleno o con dominio, según resulte del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación;

c) Producirá al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria incluidos en la unidad reparcelable para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan; y

d) Producirá la afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

Artº 68.- REPARCELACIONES ECONÓMICAS

Cuando en aplicación de lo dispuesto en el artº 125-2 de la Ley del Suelo y 74 del Reglamento de Gestión la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los propietarios de suelos incluidos en la unidad reparcelable, se observarán las reglas establecidas en el artº 116 del Reglamento de Planeamiento y lo dispuesto en las presentes Normas.

SECCION 3ª: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artº 69.- EDIFICIOS INADECUADOS

1. A tenor de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares se entenderán como edificaciones inadecuadas aquellas que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

a) Aquellas cuyo volumen sea inferior al cincuenta por ciento (50%) del mínimo autorizado por las Ordenanzas de edificación en relación con la superficie aprovechable.

b) Las que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o de la superficie construida, estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto por la Ordenanza de Edificación vigente en el momento de edificación.

c) Las que además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.

d) Las edificaciones provisionales que se estimarán inadecuadas, salvo lo dispuesto en los artículos cincuenta y ocho y sesenta (58 y 60) de la Ley del Suelo.

2. No se considerarán edificios inadecuados aquellos que por resultar comprendidos en los artículos seis y siete (6 y 7) del Reglamento de Edificación Forzosa, deben ser exceptuados o excluidos.

3. El aprovechamiento del suelo, en su caso, deberá realizarse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas.

Artº 70.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran exclusivamente fuera de ordenación:

a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General.

c) Las edificaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.

d) Las edificaciones ocupadas por usos de industria (10) talleres (12) y estaciones de suministro de carburantes prohibidos en cada zona.

En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación únicamente podrán realizarse las obras previstas en el artículo sesenta (art. 60) de la Ley del Suelo.

Artº 71.- OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, transitoriamente hasta su sustitución, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

Situación 1ª :

Edificación cuya altura o superficie edificada exceda en más de un cien por cien (100%) la permitida por las ordenanzas.

Cómputo altura: la altura deberá computarse tanto en número de plantas como en metros. Tanto en las alturas existentes como en las permitidas se incluirán los áticos edificados o permitidos. La altura a considerar será la reguladora.

Cómputo edificabilidad: la edificabilidad permitida en una parcela será la suma de las ocupaciones máximas permitidas en cada una de sus plantas, más los cuerpos salientes permitidos. No se incluirán en el cómputo de superficies edificables, las plantas situadas por debajo de la baja ni, en cualquier tipo de ordenación, los sótanos destinados a cualquier uso permitido o los semisótanos exclusivamente destinados a aparcamiento.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las referidas en el artículo sesenta (art. 60) del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, en edificios fuera de ordenación.

Situación 2ª :

Edificios cuya altura o cuya superficie edificada no exceda de un cien por cien (100%) de los permitidos por las Ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas. Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

- Obras parciales y circunstanciales de consolidación.
- Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto está incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los

apartados siguientes.

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

Situación 3ª :

Edificios cuya altura o cuya edificabilidad no excedan de los permitidos por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 2, así como las de ampliación hasta un máximo de ochenta por cien (80%) de los parámetros de altura (computada en metros y número de plantas) y superficie edificable permitidos por la ordenanza general en cada una de las zonas.

Dichas obras de ampliación deberán realizarse adecuándose a la tipología original del edificio, aún en el caso de que se incumplan las determinaciones de ocupación, profundidad edificable o separaciones, y a la correcta integración del mismo en su entorno. Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

Situación 4ª :

Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta.

Regulación: Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.

2. En las situaciones 2, 3 y 4 se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios previa tramitación de un estudio de detalle, aún en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

Artº 72.- RUINA INMINENTE

En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

SECCION 4ª: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artº 73.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Esta sección contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y por lo tanto de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo.

2. La aplicación de estas normas será directa en todo el Suelo clasificado como urbano.

3. Las presentes Normas serán también de aplicación en suelo urbanizable aunque su desarrollo se realizará mediante los correspondientes Planes Parciales.

4. Las presentes Normas serán de aplicación en suelo no urbanizable en lo que hace referencia a la definición de los parámetros edificatorios y a las mediciones de terrenos y edificabilidades.

Artº 74.- CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros - límites fijados en las Normas Generales y en las específicas de la zona -. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación, el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.

Artº 75.- COMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
- Los porches computarán al cien por cien (100%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro.

Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilos y éstos tengan una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.

3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.

4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.

5. La superficie de los semisótanos computarán al cien por cien (100%), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo «turismo», pudiéndose ocupar un 5% de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.

6. Asimismo computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.

Artº 76.- EDIFICACIONES EN SOLAR QUE INCUMPLA REQUISITOS DE SUPERFICIE O ANCHURA MÍNIMOS

1. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

a) Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.

b) Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela será edificable, mientras no se proceda a su regulación.

c) En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos:

c.1) Que ocupe la totalidad de una manzana.

c.2) Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.

Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33% del volumen permitido por el Plan.

c.3) En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional del Plan.

2. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.

Artº 77.- SALIENTES EN FACHADA A VIA PUBLICA

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo, como si se trata de instalación adosada a su fachada podrá volar sobre el vial o espacio libre público, a la altura inferior a tres cincuenta metros (3,5 m.) sobre la rasante de la acera y cuatro metros (4 m.) sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras.

2. Las persianas, puertas, rejas y toda clase de elementos de cerramientos, deberán disponerse de tal forma que, en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Queda prohibida la instalación de cualquier cuerpo o elemento saliente que sobresalga del plano vertical definido por el voladizo permitido.

4. Las bajantes de aguas tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, deberán colocarse por el interior del edificio o empotradas en la pared de fachada, de forma que no resalten de la misma ni sean visibles desde la vía pública en toda la altura del edificio. Se exceptúan de esta obligatoriedad las zonas en las que las fachadas están retranqueadas respecto a la alineación oficial.

5. Los escaparates y mostradores, sean o no desmontables, no podrán sobresalir de la alineación oficial.

6. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público, vendrán determinados por la ordenanza específica de zona. En cualquier caso no sobrepasarán el vuelo de un metro (1 m.).

7. Salvo las cornisas, en cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será

un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público y, en todo caso, no inferior a un metro (1 m.).

Artº 78.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

a) El forjado de techo de la última planta;

b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total;

c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de uno treinta metros (1,30 m.) sobre el pavimento;

d) La caja de escaleras de acceso a la azotea o descansillo tendrán una superficie máxima de ocho metros cuadrados (8 m²);

e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m².) a la mínima exigida por la normativa regulador;

f) Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m²);

g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre; y

h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.

i) Los parámetros de cierre de los elementos anteriores.

2. Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible.

5. También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima aunque no alcance la máxima.

Artº 79.- EDIFICACIONES FRONTERAS A CAUCES PÚBLICOS

Sin detrimento de la competencia que sobre la materia tengan otros organismos, cualquier cuerpo de edificación próximo a cauces públicos debe distar del deslinde o del límite físico del cauce, como mínimo cinco metros (5 m.).

Artº 80.- EDIFICACIONES FRONTERAS AL MAR

En este tipo de edificaciones, el punto más próximo a la actual línea de deslinde de la Z.M.T. debe distar de ésta, seis (6) metros como mínimo, salvo que existiera ordenación especial.

Se exceptúan de esta norma las edificaciones enclavadas en la Z.M.T., correspondientes a los aprovechamientos que puedan ser otorgado en régimen de concesión.

Los acantilados según la definición del P.G, tendrán edificabilidad nula.

En el resto de la zona de vigilancia y salvamento, será de aplicación lo estipulado por la legislación específica de costas.

Artº 81.- REORDENACION DE VOLÚMENES

1. Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por el Plan en cualquiera de las zonas mediante un Estudio de Detalle cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal claras ventajas urbanísticas para la ciudad.

2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación del suelo ni de la altura máxima de cada manzana ni de la superficie y el volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial, superficie edificable destinada a otros usos. En todo caso se deberán respetar las restantes

determinaciones del P.G.O.U.

3. En ningún caso dicha reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. En este sentido no se podrán aumentar los ángulos de asoleo que forman los edificios permitidos por la ordenanza de la zona a reordenar.

4. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un Avance del mismo en el que se contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar.

5. El Estudio de Detalle contendrá los documentos suficientes tales como planos, perspectivas, fotografías, maquetas, etc., en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente dicha solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.

6. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

Artº 82.- MEDICIÓN DE ALTURA

1. Altura máxima de un edificio.

La altura máxima se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado de la planta más alta, medidos en una misma vertical. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

2. A los efectos del cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de mas/menos un metro (1 m.) sin que deje de considerarse como unidad de planta.

3. Altura total de un edificio.

La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en una misma vertical.

La diferencia entre altura máxima y total será de 1,5 m., y tendrá como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.

En el caso en que el margen de uno cincuenta metros (1,5 m.) sea insuficiente para absorber la inclinación de cubierta deseada, ésta se podrá proyectar de forma tal que la altura del edificio sea inferior a la máxima.

Artº 83.- OCUPACIÓN POR ELEMENTOS AUXILIARES

Las piscinas no computarán en la superficie ocupada de la parcela aunque si lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas.

Artº 84.- SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no solamente por encima del plano de referencia sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta centímetros (50 cm.) de vuelo. Las separaciones indicadas en la ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.

3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán los muretes, banco y hogares («barbacoas») que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

5. Las bombonas, depósitos, instalaciones, contadores, etc., no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo. Cuando se instalen al aire libre deberán quedar protegidos de vistas.

Artº 85.- ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizado con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos y aljibes (0 cisternas);y

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m.) en terrenos sensiblemente llanos y de uno noventa metros (1,90 m.) en los restantes terrenos.

4. Se considerará que un terreno es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio, sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) por la distancia entre ambos puntos expresada en metros.

5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que dicha parcela colindante existan terrazas terraplenadas, se podrán construir hasta el nivel de éstas.

SECCION 5ª : REGÍMENES DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

Artº 86.- GRUPOS DE USOS

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan, los usos se clasifican en tres grupos:

1. Usos Públicos.

Son los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Estando comprendidos los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2. Usos colectivos.

Usos privados.

Son los que, no estando incluidos en el apartado anterior, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

Artº 87.- CLASES DE USOS

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan General, los usos se clasifican según se indican en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN DE USOS

Residencial :	I- Vivienda	1- Unifamiliar
		2- Plurifamiliar
	II- Colectivo	3- Comunitario
Productivo :	III- Rural	5- Agrícola
		6- Ganadero
		7- Forestal
		8- Cínegetico
		9- Extractivo
	IV- Industrial	10- Industrias
		11- Almacenes
		12- Talleres
	V- Servicios (terc.)	13- Administrativos
		14- Comercial
		15- Aparcamiento de automóviles
		16- Servicios de automóvil
Dotacional:	VI- Equipamientos	17- Docente
		18- Sanitario/Asistencial
		19- Socio/Cultural
		20- Deportivo
		21- Salas de reunión y Espectáculos
	VII- Especiales y	

Seguridad	22- Protección civil
	23- Defensa
	24- Prisiones
	25- Cementerios
VIII- Infraestruct.	26- Servicios generales
	27- Viales y estaciones
IX- Espacios libres	28- Espacios libres

Artº 88.- USO RESIDENCIAL

Es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas y comprende dos usos globales: Vivienda y Colectivo.

Artº 89.- USO DE VIVIENDA (I)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento familiar. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Unifamiliar (1) correspondiente a alojamiento de una familia. Deberá de estar situado en parcela independiente con un acceso exclusivo.

2. Plurifamiliar (2) correspondiente al alojamiento de varias familias.

Artº 90.- USO COLECTIVO (II)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.

2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.

Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones.

Artº 91.- USO PRODUCTIVO

Es el que corresponde a la obtención, transformación y almacenaje de materias, y a la producción de bienes y servicios.

Abarca tres usos globales: rural, industrial y servicios o terciario, que engloban otros usos pormenorizados tal como se describe a continuación.

Artº 92.- USO RURAL (III)

1. Uso agrícola (5)

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, pero en ningún caso la elaboración de productos derivados.

La plantación de especies ornamentales sin finalidad productiva no se considera uso agrícola. Los espacios en suelo no urbanizable destinados a fines lúdico-estéticos estarán ligados al uso residencial.

2. Uso ganadero (6)

Agrupar todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas, las actividades e instalaciones destinadas a la matanza y despiece de animales, y transformación de sus productos, que a todos los efectos son considerados como uso industrial.

Al objeto de una mejor regulación se distinguirán dos tipos de usos ganaderos:

a) Uso ganadero intensivo, es la cría, engorde o tenencia de animales en instalaciones especiales, y

b) Uso ganadero extensivo, no supone necesariamente la realización de instalaciones, salvo cobertizos para guarecer a los animales.

No se considerará uso ganadero la cría y engorde de animales para el consumo familiar.

3. Uso Forestal (7)

Contempla todas aquellas actuaciones destinadas a la explotación de los recursos de las masas arbóreas y arbustivas naturales o de las repoblaciones afectadas en este sentido.

4. Uso cinegético (8)

Reúne las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los animales salvajes del territorio.

No se considerarán uso cinegético las instalaciones destinadas a la cría estancia o aclimatación de especies destinadas a la caza. A todos los efectos estas actividades se integrarán en el uso ganadero intensivo.

5. Uso extractivo (9)

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

Artº 93.- USO INDUSTRIAL (IV)

1. Industrias (10)

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias y elaboración de productos.

2. Almacenes (11)

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público aunque sí a vendedores minoristas.

3. Talleres (12)

Correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas.

Artº 94.- USOS DE SERVICIOS O TERCARIOS (V)

Se subdivide en cuatro usos pormenorizados.

1. Administrativo (13)

Es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyecto que se desarrolla en oficinas o despachos.

2. Uso comercial (14)

Correspondiente a la actividad de compra o venta al por menor de materias y objetos: pequeños comercios, autoservicios, supermercados, mercados e hipermercados.

Se considerarán asimismo incluidas en este grupo, la prestación de servicios personales tales como peluquería, lavandería, modistas, funerarias y similares.

3. Aparcamiento de automóviles (15)

Es el uso correspondiente al depósito o guarda de vehículos automóviles.

4. Servicios del automóvil (16)

Es el uso correspondiente a la asistencia o servicio directo a los automóviles, como por ejemplo: lavado, engrase, cambio de aceite, suministro de aire y agua y carga de baterías.

Artº 95.- USO DE EQUIPAMIENTOS (VI)

Son usos fundamentalmente públicos o colectivos. Se subdividen en cinco usos pormenorizados:

1. Uso docente (17)

Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. Uso sanitario/asistencial (18)

Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.

Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

3. Uso socio/cultural (19)

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: Clubes (excluidos los deportivos),

asociaciones culturales, iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

4. Uso deportivo (20)

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

a) En locales de edificios, que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales destinados al uso de viviendas u otro cualquier uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

b) En espacios al aire libre.

5. Uso de salas de reunión y espectáculos (21)

Engloba este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a) Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de pública asistencia tales como teatros, cinematógrafos, teleclubs, salas de exhibición pública de materia audiovisual, conciertos, circos, variedades y folclore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

b) Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia, tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.

c) Se entenderá por actividades recreativas, las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas, y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, festivales y conciertos de canciones.

d) Se entenderán por establecimientos públicos los restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

Artº 96.- USOS ESPECIALES Y DE SEGURIDAD (VII)

Son usos de servicio público desempeñados por la Administración. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

1. Protección Civil (22)

2. Defensa (23)

3. Prisiones (24)

4. Cementerios (25)

Artº 97.- USO DE INFRAESTRUCTURAS (VIII)

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios Generales (26)

Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el:

a) Suministro de fluidos (agua).

b) Suministro de energía (gas, electricidad).

c) Evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales).

d) Comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, télex, etc.)

e) Limpieza.

f) Recogida y tratamiento de basuras.

g) Suministro de carburantes.

2. Viales y estaciones (27)

Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre.

Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga

y descarga de mercancías y personas.

Artº 98.- USO DE ESPACIOS LIBRES (IX)

Es el correspondiente a actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, acondicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general: pequeños kioscos o vestuarios.

Este uso se realiza en espacios tales como parques forestales, parques urbanos, parques de barrio o sector, jardines y espacios de juegos infantiles.

TITULO III: DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1ª RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artº 99.- DEFINICIÓN: Disposiciones Generales.

1. Constituyen el suelo urbanizable programado (S.U.P.) aquellos terrenos declarados aptos para ser urbanizados de acuerdo con las determinaciones y con el Programa de Actuación de este Plan General. Su ámbito queda definido en los planos de ordenación correspondiente.

2. El desarrollo y concreción de la ordenación urbanística del S.U.P. se realizará mediante Planes Parciales.

Artº 100.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

1. El suelo urbanizable programado (SUP) estará sujeto al régimen urbanístico establecido por el artículo 84 de la Ley del Suelo y concordantes de sus Reglamentos, así como a lo previsto en las presentes normas.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General y el segundo a partir del día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

Artº 101.- DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de San Antonio cada cuatro años y como consecuencia de dicha revisión podrá según los casos, adoptar alguna de las siguientes determinaciones:

a) Excluir del suelo urbanizable programado a 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 y, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación en el suelo urbanizable no programado o en el suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas, a tenor de los criterios establecidos en el Plan General.

c) Ampliar en otros 4 años el límite de las previsiones de Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en algunas partes del suelo urbanizable programado.

d) Aplicar la expropiación/sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los siguientes plazos de urbanización, o bien proceder a la modificación del sistema de actuación, o de la ordenación de los terrenos.

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.

En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

3. La reclasificación de un suelo urbanizable programado como no urbanizable o como no programado en ningún caso podrá conferir derecho a indemnización si se produce una vez transcurrido el plazo previsto para la ejecución de los respectivos Planes o Programas de actuación Urbanística, salvo

que la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Artº 102.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS SITUADOS EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y el presente Plan General.

2. Los propietarios del suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio que asigna el Plan General a todo el suelo urbanizable programado de cada cuatrienio, homogeneizado en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Constituye el aprovechamiento medio el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga, en cada sector, a cada metro de terreno de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados y en un 10 por ciento al Ayuntamiento de San Antonio.

Artº 103.- OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a :

a) Ceder gratuitamente el Excmo. Ayuntamiento de San Antonio, o en su caso al órgano urbanístico actuante del Ayuntamiento:

a.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.

a.2) El exceso de aprovechamiento cuando el medio del sector exceda de la totalidad del suelo urbanizable programado, a los fines de compensación previstos en el artº 84 apartado 4 de la Ley del Suelo.

a.3) El 10 por ciento restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.

b) Costear la urbanización total.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que se fije el Plan.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas en la presente normativa así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo establezcan.

Artº 104.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados 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, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo,

que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

2. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente 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:

a) 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.

b) Que la infraestructura básica de 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 de la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijado en la autorización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso a no utilizar la construcción, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo a parte del edificio.

3. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructuras básicas el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.

4. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la licencia correspondiente :

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono que figuren como espacios privados en el Plan o estudio de detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado o de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario o red de transporte privado.

5. La concesión de cualesquiera licencias de nueva planta de Polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

6. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 4.

7. 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.

8. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al rescimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artº 105.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE CADA SECTOR

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente «ficha de características», cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada Plan Parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.

Artº 106.- APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de planeamiento tiene en todos ellos un mismo valor, por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas a través de la delimitación de sectores realizada por el Plan, del contenido urbanístico fijado a las zonas, de la ponderación efectuada atendidos los usos, las intensidades, las cesiones y la repercusión del costo de la obra urbanizadora, y de la proporción de sistemas generales incluidos en cada sector.

SECCION 2ª. NORMAS DE PLANEAMIENTO. SECCION

Artº 107.- FORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

1. El Ayuntamiento o en su caso, los particulares, redactarán los planes parciales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136.1 del R.P.

2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará porque el diseño de los planes parciales se adecue a las determinaciones y criterios del Plan General, y las fichas de características de cada sector, especialmente en relación a cuantas circunstancias no previstas puedan surgir en el momento de la redacción de los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los planes parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de

reparcelación, con independencia posteriormente cargue su costo sobre los propietarios beneficiarios por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del 10 % del aprovechamiento en la cantidad correspondiente a dicho costo.

Artº 108.- DETERMINACIONES DE LOS PLANES PARCIALES

1. Complementariamente con lo indicado por el Reglamento de planeamiento en su artículo 45 y siguientes con carácter general los planes parciales desarrollen este Plan General contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan General, y demás criterios de ordenación, planeamiento y gestión señalados en estas Normas.

2. El Plan de etapas especificará los correspondientes plazos para la edificación de los solares resultantes.

Artº 109.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES

Los planes parciales deberán contener la documentación prevista en el artº 0.

Artº 110.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

En el diseño de los planes parciales se tendrán en cuenta además de los criterios generales los siguientes :

a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, puedan integrarse activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación subsuelo, arqueología, etc.).

b) La integración en el paisaje y en el entorno urbano y la observancia del artº 73 L.S. será indispensable en la ordenación. A tal efecto se atenderán el diseño de la trama, del espacio urbano y las tipologías de edificación.

c) La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atenderá un criterio mixto de servicio al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto a accesibilidad y estrategia de urbanización. Se evitarán, en lo posible, los fondos del saco, cuya necesidad deberá justificarse.

d) Todas las calles de diez metros (10 m.) o más de ancho dispondrán al menos de una hilera de arbolado. Las excepciones habrán de justificarse.

e) Para cada sector particular, se observarán los criterios concretos que se señalan en la «ficha de características» correspondiente.

f) Independientemente de los itinerarios peatonales regulados en el Reglamento de Planeamiento, como mínimo el 40 % de la anchura de las calles se destinará a aceras, espacio arbolado y, en su caso, vegetación.

g) Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad tendrán una superficie mínima de 1 m² por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en que es previsible la concentración de personas : comercios, colegios, zonas de reunión espectáculos, etc. Los aparcamientos en cordón tendrán un ancho mínimo de 2,2 metros.

h) A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda tiene 3,3 habitantes.

i) A todos los efectos se considera que cien metros cuadrados de edificación residencial excluida la vivienda es equivalente a una vivienda.

El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengán fijados por el Plan General, deberá justificarse en función del tráfico previsible. El ancho de los carriles será en ellos, y en función de su jerarquía, superior o igual, a tres (3) e inferior a tres coma tres (3,3) metros.

k) Se preverá una red de hidrantes contra incendios

l) En los tramos de vial en los que sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán apartados de los carriles de circulación.

m) Se diseñarán apartados de carga y descarga de vehículos en lugares en que sea previsible su necesidad.

n) La reserva de aparcamientos será como mínimo de 1,33 plazas por cada vivienda o 100 m² construidos.

Artº 111.- ACCESO RODADO

1. Deberá ordenarse el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan

acceso rodado público.

2. Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando dicha parcela tenga una longitud igual o superior a la mínima que de frente a un vial rodado público.

Artº 112.- RESERVAS MÍNIMAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

1. Todo Plan Parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración las que como tales determina el Anexo al Reglamento de Planeamiento con referencia al sistema de espacios libres y de dominio y uso público, centros docentes y servicios de interés público y social.

2. Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, registrará éste.

Artº 113.- RESERVAS MÍNIMAS PARA USOS SECUNDARIOS Y TERCARIOS

1. Todo Plan Parcial residencial preverá una reserva mínima de tres metros cuadrados de techo por vivienda para usos secundarios.

2. Todo Plan Parcial residencial preverá una reserva mínima de diez metros cuadrados de techo por vivienda para usos terciarios, al margen de las reservas de cesión obligatoria y gratuita previstas en el Reglamento de Planeamiento.

Artº 114.- TECHO E INDICE DE EDIFICABILIDAD

1. El índice de edificabilidad global máxima aplicable a efectos del cálculo del aprovechamiento será el que figure en la ficha de características de cada sector para la superficie total del mismo, y expresa la intensidad máxima de dicho uso en m³ construidos por cada m² de suelo. El techo total del sector se obtendrá multiplicando el índice de edificabilidad por la superficie total del mismo.

2. El techo de cada zona se obtendrá por aplicación del porcentaje que le corresponda sobre el techo total del sector.

3. Cuando en un área determinada se permitan dos o más usos globales diferentes de forma que no estén destinados sus ámbitos territoriales, el techo correspondiente a dicha área se repartirá entre los diferentes usos globales según los porcentajes que se indiquen en la ficha de características.

4. A efectos de aprovechamiento medio en volumen (m³), se considerará determinante la relación entre las cantidades totales y volumen y techo que para cada sector indican las fichas de características. Esta relación volumen/techo (en m³/m² techo) se mantendrá constante con independencia del replanteo que obligadamente se llevará a cabo conforme a lo dispuesto por estas Normas.

Artº 115.- USO EN SUELO URBANIZABLE

1. El Plan General determina las tipologías que deben incluir los diferentes sectores del SUP (art.30.c R.P.). Dicho concepto expresa diferentes combinaciones de usos pormenorizados agrupados bajo el nombre de uso dominante.

2. La desagregación de los usos globales mediante el paso a usos pormenorizados será realizada por el Plan Parcial de acuerdo con lo previsto en las presentes Normas.

3. Los usos globales pueden ser dos tipos :

a) Usos globales lucrativos, esto es, susceptibles de tráfico jurídico privado, y

b) Usos globales no lucrativos cuya característica básica es ser usos públicos condicionados por las necesidades de servicios y equipamientos para la comunidad.

4. A los efectos de la aplicación del mecanismo del Aprovechamiento Medio, tienen aprovechamiento los usos lucrativos y los no lucrativos.

5. Los usos globales lucrativos definidos por estas Normas son los siguientes :

- Vivienda unifamiliar (U)

- Vivienda plurifamiliar en manzana cerrada (C)

- Vivienda plurifamiliar en edificación abierta (A)

- Secundario/Industria (S)

- Terciario/Servicios (T)

- Dotacional (D)

6. Los usos globales no lucrativos no definidos por estas Normas son los siguientes :

- Equipamiento público (E)

- Zona Verde (V)

- Viales

7. En la definición de cada uso global se determinan específicamente los correspondientes régimen del uso del suelo urbano por los que se puede definir y regular la ordenación resultante. Esta podrá regularse a través de un sólo régimen de uso o por una combinación de entre los permitidos para cada uso global.

8. Los datos de aprovechamiento y superficie se entenderán, para los usos lucrativos, como máximos, debiendo el Plan Parcial contemplar el suelo mínimo exigido para usos no lucrativos detrayendo, en su caso, parte de la superficie de usos lucrativos, sin que por ello disminuya el aprovechamiento global de cada zona, determinado en las fichas de características.

9. Por el contrario, la superficie de usos no lucrativos se entenderá mínima, pudiendo el Plan Parcial aumentarla justificadamente.

SECCION 3ª. NORMAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Artº 116.- PROGRAMACIÓN

1. Los sectores del SUP se ejecutarán conforme a las previsiones del Programa de Actuación de este Plan General.

2. Cada sector de SUP sólo podrá desarrollarse mediante un único Plan Parcial.

3. Cada Plan Parcial presentará un Plan de Etapas, desglosado en etapas no superiores a dos años cuyo cómputo comenzará desde el momento en que sea pública la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artº 117.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. Con carácter general, será preferente el sistema de compensación. El Ayuntamiento no obstante, podrá establecer los sistemas de cooperación o expropiación en aquellos sectores cuya ejecución se considere de interés preferente para la realización de las propuestas del Plan General.

2. Dicho sistema de actuación podrá modificarse como consecuencia del incumplimiento del Plan en Etapas del Plan Parcial, tal como se prevé en estas Normas, y de acuerdo con los requisitos que exige el art. 155 del R.G.

Artº 118.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

1. En el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial podrá concretarse el plazo de presentación del Proyecto de Urbanización que en ningún caso será superior a seis meses contados a partir de la fecha de aprobación.

2. La aprobación definitiva del Plan Parcial quedará condicionada a la presentación de la garantía prevista en el artº 46 del Reglamento de Planeamiento.

3. El proyecto de compensación deberá presentarse en el Plazo de cuatro meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artº 119.- EFECTIVIDAD DE LAS CESIONES

1. No podrá darse por concluida la ejecución de cada etapa sin que antes se haya realizado la transmisión de las cesiones correspondientes a la misma.

2. Las cesiones correspondientes a cada etapa serán como mínimo iguales a las necesarias para garantizar el funcionamiento autónomo de la misma sin necesidad de esperar a la ejecución de las etapas siguientes.

3. La cesión del 10 % del aprovechamiento medio del sector se efectuará de tal manera que la parte correspondiente a cada etapa no será nunca inferior al 10% del aprovechamiento por ella realizado, y así sucesivamente hasta completar la totalidad de la citada cesión.

Artº 120.- PLAZOS MÁXIMOS PARA EL INICIO DE LA TRAMITACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

La tramitación de los Planes Parciales, mediante la presentación del Avance del Plan Parcial o de la modificación, deberá iniciarse en los plazos

máximos que a continuación se señalan, contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General :

a) Sectores cuyo desarrollo está programado dentro del primer cuatrienio, seis (6) meses.

b) Sectores a desarrollar entre los dos cuatrienios, veinticuatro (24) meses.

c) Sectores cuyo desarrollo está programado dentro del segundo cuatrienio, seis (6) meses, desde el inicio del segundo cuatrienio.

Artº 121.- PLAZOS EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Los propietarios de terrenos situados en SUP deberán ejecutar los planes parciales en los plazos previstos en el programa de actuación que asimismo se señalan en la ficha de características de cada sector de SUP.

Dentro del plazo previsto para la ejecución de cada plan parcial los propietarios de los terrenos deberán ejecutar la urbanización, formalizar las cesiones, constituir las entidades urbanísticas colaboradoras en el caso de que este prevista y proceder a la ejecución de las edificaciones según los plazos previstos en el Plan Parcial.

Artº 122.- ENTIDADES DE CONSERVACIÓN

1. El Ayuntamiento podrá exigir en los Planes Parciales la determinación de los compromisos que se consideren necesarios relativos al mantenimiento y conservación, a cargo de los propietarios, de las obras de urbanización con posteridad a su finalización y una vez cedida su titularidad, en función de la desconexión del sector con el resto de la ciudad.

2. A tal fin, los propietarios deberán integrarse en una Entidad de Conservación de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 y siguientes del Reglamento de gestión.

TITULO IV : DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCION ÚNICA SECCION ÚNICA

Artº 123.- DEFINICIÓN

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado (S.U.N.P.) aquellos terrenos que, siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo territorial y la estrategia del Plan general, se reservan para su posible urbanización, no siendo necesarios para la realización de las previsiones del Programa de Actuación del Plan General (artº 23 R.P.). Su ámbito se define en los planos de ordenación.

2. Cada sector del SUNP tiene el carácter de Unidad Urbanística Integrada (UNI. artº 71 R.P.) y sólo podrá ser desarrollado por un único Programa de Actuación Urbanística.

Artº 124.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. El suelo urbanizable no programado estará sujeto al régimen jurídico establecido por el artº 85 de la Ley del Suelo, y por tanto, mientras no se aprueben los correspondientes PAU su régimen es idéntico al del suelo no urbanizable en la categoría que le corresponda.

2. A estos efectos, la definición de núcleo de población y el señalamiento de las condiciones objetivas que den lugar a su formación será idénticas a las del suelo no urbanizable.

3. En la Actualización cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General podrán incluirse en el Programa, con carácter preferente, aquellos sectores del SUNP que justificadamente cumplan las condiciones previstas para dicha Actualización.

Artº 125.- DESCLASIFICACION / PROGRAMACIÓN

1. En el momento de la revisión del Programa del Plan General, al cabo de cada cuatrienio, podrá procederse a programar aquellos sectores del SUNP que, en virtud de los objetivos del Plan General, se considere deban entrar en el proceso de urbanización.

2. Por el contrario, al procederse a la actualización del Programa de Actuación, al final del segundo cuatrienio, o en el momento de revisarse nuevamente el Plan General, podrán desclasificarse como suelo urbanizable, pasando a no urbanizable, aquellas áreas del SUNP que no se correspondan con los objetivos previsibles de la política urbanística del Plan General.

Artº 126.- FORMACIÓN DE LOS PAU

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de parte, podrá acordar que se incorpore al proceso de urbanización la totalidad o parte del SUNP mediante la formulación de los correspondientes PAU. Dicha decisión responderá exclusivamente a criterios de conveniencia y oportunidad, valorados por la Corporación Municipal en desarrollo de los objetivos del Plan General.

2. En dicho acuerdo se determinará si la formulación y ejecución del PAU se habrá de llevar a cabo directamente por el Ayuntamiento o mediante la convocatoria del correspondiente concurso. En este último caso, la ejecución corresponderá también a quien resultara adjudicatario del concurso.

3. Acordada la formulación y ejecución del PAU por concurso, el Ayuntamiento redactará las bases del mismo conforme a lo establecido por los artículos 219 y 220 del R.G. Aprobadas las bases se convocará el correspondiente concurso de acuerdo con el artº 221 R.G.

4. Los PAU respetarán en todo caso, las condiciones siguientes:

En la programación de los distintos sectores deberá contemplarse la previsión de los sistemas generales de Espacios Libres Públicos (5 m²/hab.); de equipamiento comunitario en proporción a la población que ha de servir y las conexiones a los sistemas generales de infraestructura de servicios.

Los usos globales a que se destinarán los sectores de S.U.N.P. serán los de residenciales de baja densidad o equipamiento, con una intensidad máxima de uso que no superará la más baja asignada al S.U.P. (0.4 m³/m²).

Artº 127.- EJECUCIÓN DE LOS PAU

1. La ejecución de los PAU se atenderá en todo caso a lo dispuesto en los arts. 224 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y 146 y siguientes de la Ley del Suelo.

2. Los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización que se formulen en desarrollo de los PAU correspondientes estarán sujetos a las mismas condiciones de los que desarrollen suelo urbanizable programado.

TITULO V: DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1ª : DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I: CALIFICACIÓN, RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y DEFINICIÓN.

Artº 128.- ÁMBITO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Las normas de este título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

2. Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas que el P.G.O.U. considera como tales por no haberlas incluido en suelo urbano ni urbanizable programado o no.

Artº 129.- CALIFICACIÓN

Se distinguen tres grandes áreas de suelo no urbanizable de acuerdo con las características que poseen los niveles de protección :

1. Elemento Paisajístico singular.
2. Paraje preservado.
3. Paisaje protegido.
4. Régimen general.

Artº 130.- ELEMENTO PAISAJÍSTICO SINGULAR.

El suelo no urbanizable de elemento Paisajístico singular está constituido por estos enclaves característicos de gran importancia paisajística y notable configuración a los que conviene la más rigurosa, defensa por ser puntos especiales del complejo panorámico balear, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Artº 131.- PARAJE PRESERVADO. DEFINICIÓN

El suelo no urbanizable de paraje preservado está constituido por los valores simbólicos, constantes, inmutables, cuya defensa como bien nacional y regional debe manifestarse, tanto por su valor estratégico, histórico, paisaje monumental o de alto interés panorámico y para preservar el ecosistema y las especies botánicas y de fauna características, haciendo inaccesible su transformación, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación corres-

pondiente.

Artº 132.- PAISAJE PROTEGIDO. DEFINICIÓN

1. El suelo no urbanizable de paisaje protegido está constituido por las áreas geográficas o elementos naturales en los que se dan unas características de relevante interés paisajístico o ambiente tradicional, delimitado y calificado como tal en el plano de ordenación correspondiente.

2. En el suelo no urbanizable de paisaje protegido, se distinguen las siguientes categorías o zonas :

- a) Zona agrícola/ganadera de secano
- b) Zona agrícola/ganadera de regadío
- c) Zona forestal
- d) Zona excedente

Artº 133.- RÉGIMEN GENERAL. DEFINICIÓN

1. El suelo no urbanizable de régimen general está constituido por las áreas de suelo no urbanizable, no incluidas en las dos anteriores, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

2. En el suelo no urbanizable de régimen general, se distinguen las siguientes categorías o zonas :

- a) Zona agrícola/ganadera de secano
- b) Zona agrícola/ganadera de regadío
- c) Zona forestal
- d) Zona excedente

Artº 134.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS EN EL S.N.U. USOS INCOMPATIBLES

De acuerdo con el art. 85 de la Ley del Suelo y el art. 35 de su Reglamento de Planeamiento y atendiendo a la regulación de usos que se hace en el art. 0 del P.G.O.U. :

1. Se consideran incompatibles y en consecuencia se declaran prohibidos en todo el suelo urbanizable los siguientes usos :

- a) Residencial : En todas sus subclases salvo la vivienda unifamiliar (1) cuya posibilidad de implantación se regulará más adelante.
- b) Industrial : En todas sus subclases salvo actividades industriales de primera transformación de productos agrícolas de producción propia en categoría 1) según tamaño, situación 1), 2) y 3). Estas industrias, susceptibles de ser permitidas por el Ayuntamiento, deberán contar además con informe favorable del IRYDA u organismo competente. Asimismo, en los terrenos en los que específicamente se regula, se permite la fabricación de productos de tierras cocidas para la construcción (productos cerámicos).
- c) Terciario y Servicios : En todas sus subclases.
- d) Equipamientos y dotaciones en todas sus subclases salvo que se ajusten a los usos condicionados que se regulan en el art. 0.

Expresamente se prohíbe en todo el S.N.U. la fijación de carteles, colocación de soportes y en general cualquier manifestación de actividad publicitaria.

Artº 135.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS. USOS PERMITIDOS

1. Se permiten en el S.N.U., siendo objeto de regulación específica en cada zona, los siguientes usos :

- a) Rural en todas sus subclases, salvo la extractiva de la que tan sólo se permite la extracción de arcillas y marés en las condiciones que al efecto se regula, previo informe favorable de la Consellería de Agricultura. El resto de actividades extractivas se regulan en el apartado c) del artículo siguiente.
- b) Espacios libres públicos.
- c) Infraestructura en todas sus subclases.

Dentro de las diferentes zonas de S.N.U. y de acuerdo con la regulación que al efecto se haga se permitirán asimismo :

- d) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en caso a los planes de la Consellería de Agricultura o normas dictadas por ésta para las mismas.

En ausencia de planes o normas, se estará a lo dispuesto en el art. 0 sobre parámetros edificatorios.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca, informada favorablemente por la Consellería de la Agricultura.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas. La edificabilidad de las mismas se ajustará a los planes y normas que la Consellería de Obras Públicas disponga al efecto.

Artº 136.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS. USOS CONDICIONADOS

Se condicionan al trámite establecido en el art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 de su Reglamento de Gestión en el S.N.U., siendo objeto de regulación específica en cada zona :

a) Los usos no contenidos entre los permitidos en el art. anterior, y las edificaciones e instalaciones que lo sustenten, siempre que justifiquen suficientemente ante el Ayuntamiento la necesidad de instalarse en el medio rural por no existir otra alternativa compatible con otras utilidades de suelo municipal.

b) Las viviendas/familiares que cumplan las dos condiciones siguientes:

b.1) Se asienten en edificios aislados de acuerdo con la normativa del P.G.O.U.

b.2) Se asienten en terrenos en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con lo que al efecto se establece en el P.G.O.U.

c) Productiva en su subclase extractivo, cuando razones supramunicipales así lo aconsejen, salvo la extracción de arcillas y marés que se regula en el apartado a) del art. anterior.

Artº 137.- DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se considera que existe posibilidad objetiva de formación de núcleo de población cuando la suma de las distancias entre la vivienda que se pretende construir y las tres más cercanas que la rodean, destinadas también a vivienda, sea igual o inferior a 300 mts.

Artº 138.- PARCELACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que amparadas en la unidad mínima de cultivo, puedan ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.

2. Parcelaciones urbanísticas.

Se considerarán parcelaciones urbanísticas las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes cuya edificación pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

CAPITULO II : CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEFENSA DEL MEDIO RURAL

Artº 139.- EDIFICIOS AISLADOS

Se considerarán edificios aislados aquellas construcciones que mantengan una distancia mínima de 10 m. a los linderos de las parcelas colindantes, y 6 m. al eje de la vía de acceso.

Artº 140.- AGUAS RESIDUALES

1. Las aguas residuales generales no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de fosas sépticas y la utilización del efluente para riego de la finca siempre que las condiciones edafológicas o geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan.

2. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará a los planes del IRYDA.

Artº 141.- ADAPTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL MEDIO

Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente, armonizado con el mismo.

Todas las obras se integrarán en el paisaje, debiendo ser proyectadas con este criterio. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente.

Quedan expresamente prohibidos los elementos constructivos que fijan un destino u origen en desacuerdo con el de la edificación, como almenas y

baluartes.

Los elementos naturales pétreos del país quedan recomendados en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva.

Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se utilizarán los colores blanco, ocre, o colores tierra y toda otra coloración deberá estudiarse en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería deberán acabarse siguiendo la pauta anterior, quedando expresamente prohibida la carpintería metálica.

Artº 142.- MOVIMIENTOS DE TIERRA

Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en las áreas específicamente reguladas en el P.G.O.U., y en aquellas actuaciones recomendadas por la Consellería de Agricultura, procurando el menor impacto paisajístico posible.

Artº 143.- ZONAS PAVIMENTADAS

Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a las recogida de aguas pluviales, se realice con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

Artº 144.- CERCADO DE FINCAS

1. Tanto en los linderos como en el interior de la finca se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional.

2. Las cercas podrán ser de tres clases :

a) Macizas, de altura no superior a uno veinte metros (1,20 m.) realizadas en mampostería tradicional de piedra. Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros (2 m.). Podrán realizarse muros a base de piezas prefabricadas o materiales cerámicos siempre que se ajusten en sus acabados a lo dispuesto en el art. 0 y estén debidamente rematados en su borde superior.

b) Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

c) Alambre o rejilla que no supere los dos metros (2 m.) de altura.

3. Las obras de reparación, recercado, ampliación o achaflanado, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la cerca original.

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno.

Artº 145.- RETRANQUEO DE CERCAS

En aquellas fincas en las que se vaya a realizar un nuevo cercado deberán cumplirse las siguientes condiciones :

a) En el plano exterior de las cercas que den a la red viaria deberán retranquearse según la tabla siguiente :

a.1) Red de carreteras, los estipulados por la Legislación vigente.

a.2) Caminos, tres coma cinco metros (3,5 m.) del eje del camino.

Al realizarse estas nuevas cercas deberán excavar las cunetas.

Artº 146.- CAMINOS; SU REGULACION

1. En el suelo no urbanizable no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirvan.

2. Los caminos, tendrán una anchura de seis metros (6 m.) y cunetas a cada lado de cincuenta centímetros (50 cm.) de anchura por treinta centímetros (30 cm.) de profundidad como mínimo.

Artº 147.- REGULACION DE CONEXIONES

Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral lo harán en una anchura máxima de cuatro metros (4 m.) colocando una conducción de drenaje de veinte centímetros (20 cm.) de diámetro, que de continuidad a la cuneta, discurrendo por debajo del acceso a la finca.

CAPITULO III : CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artº 148.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes las edificaciones de viviendas, de instalaciones auxiliares y las declaradas de interés público y social se regularán por lo establecido con carácter general en las presentes Normas, en todo aquello que les sea aplicable por la naturaleza de las obras a realizar.

Artº 149.- COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA GENERAL

Todas las viviendas y edificaciones tendrán una composición arquitectónica acorde a la estética local, manejando los elementos característicos de la construcción rural, combinándolos o mejorándolos de forma que el resultado obtenido se integre en el paisaje.

Artº 150.- HUECOS

1. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de los macizos. Los muros ciegos serán un elemento estético preponderante.

2. En el tratamiento de los huecos se respetarán las siguientes condiciones :

a) Las ventanas serán rectangulares, más altas que anchas, con excepción de ventanucos y tragaluces.

b) En ningún caso los huecos de porche podrán enmascarar el volumen principal.

Artº 151.- ACABADO DE FACHADAS Y CUBIERTAS

1. El acabado de las fachadas deberá ser en mampostería tradicional de piedra, o revocado de color blanco, ocre o colores tierra y toda otra coloración deberá estudiarse en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia mas que el contraste.

2. Los pretilos de terraza serán macizos, de madera o de hierro macizo, quedando prohibidos los de aluminio y materiales similares.

Artº 152.- CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE FINCA

Se considerarán como tales, las que el P.G.O.U. define como :

Edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques, y construcciones rústicas tradicionales.

1. Edificaciones e instalaciones auxiliares :

Se entenderán por edificación e instalación auxiliar, todas aquellas construcciones que sin estar destinadas ni acondicionadas a la estancia de personas, son necesarias para la explotación de la finca, así como las destinadas a las primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

En ausencia de planes o normas de la Consellería de Agricultura las construcciones citadas se ajustarán a los siguientes parámetros de acuerdo a la tipología edificatoria.

Las construcciones destinadas a instalaciones auxiliares denominadas A,B,C o D en el cuadro siguiente, deberán ajustarse a los siguientes parámetros :

TIPOLOGÍA SEGUN USO	Nº DE PLANTAS	ALT.MAX.MTOS. ALT.TQT.MTOS.	SUP.EDIF.MAX m2		
			2000 7500	7500 15000	mas de 15000
a) Almacén de herramientas, maquinaria y productos auxiliares.	1 (pb)	2.5 3.5	20	40	60
b) Almacén de productos agrícolas.	1 (pb)	3.5 5.0	25	50	100
c) Instalaciones ganaderas o forestales.	1 (pb)	3.5 5.0	60	100	100
d) Transformación productos agrícolas o forestales.	1 (pb)	3.5 5.0	60	100	

1.1. Aplicación de los parámetros según la condición de regadío o secano de las fincas.

La normativa anterior será de aplicación en todos sus parámetros a todas aquellas parcelas consideradas de regadío. Para que dicha consideración sea efectiva se deberán acreditar junto a la solicitud de licencia los siguientes extremos :

1º) Certificación catastral de su condición de regadío.

2º) Situación del pozo y aforo del mismo, mediante certificación expedida por la sección de minas de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria u Organismo competente.

3º) Derechos, mediante título suficiente debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad que ostente el petitionerio de la licencia sobre el pozo reseñado en el apartado anterior.

4º) Plano de las instalaciones de riego de la parcela en cuestión.

En el caso que no pueda acreditarse su condición de regadío será considerada como finca de secano.

1.2. Condiciones de la edificación, tipología edificatoria y regulación de huecos.

Las condiciones de la edificación que se establecen en los artículos anteriores se aplicarán a las construcciones que guardan relación con el destino agrícola de la finca, en la medida que establezcan condiciones tendentes a asegurar su permanente destino agrícola.

1.3. Normativa complementaria para instalaciones ganaderas.

Cualquier clase de instalación ganadera intensiva se localizará a más de quinientos metros (500 m.) de distancia del límite de suelo urbano. Se exceptúan las granjas avícolas y granjas de cerdos que se alejaran más de mil metros (1000 m.) del límite de suelo urbano.

Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.

Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vayan a generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono por la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeables.

2. Construcciones auxiliares extraordinarias :

Aquellas construcciones que por su tamaño o configuración no tengan parangón en la arquitectura tradicional (silo p.e.) serán tratadas con toda dignidad arquitectónica posibles.

3. Invernaderos y estanques.

a) Invernaderos :

Aquellas construcciones transparentes destinadas a la protección de cultivos de altura máxima inferior a cuatro cincuenta metros (4,5 m.), provisionales o fijos.

Podrán admitirse mayor altura en aquellos casos que se justifique técnica y científicamente la solución adoptada, sin contradecir las medidas de protección del medio natural, y paisaje adoptadas con carácter general.

b) Estanques :

Se permitirán depósitos de agua construidos por encima de la rasante, destinados al uso agrícola/ganadero. Se procurará el empleo de las técnicas tradicionales.

4. Construcciones Rústicas tradicionales.

a) Se procurará la conservación de las construcciones rústicas tradicionales : «barraques de rotes, barraques de carboner, canaletes, sinies, pous, molins, aljubs, etc.».

b) Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no se alteren sustancialmente sus características estéticas.

c) Tan solo se permitirá la demolición de una construcción tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta la explotación de la finca.

Artº 153.- EDIFICIOS CATALOGADOS

En los edificios incluidos en el catálogo, especificado en los planos correspondientes, (planos 5.1 y 5.2), será necesario para conceder licencia informe favorable de Bellas Artes u organismo que lo sustituya.

La relación es la siguiente:

- 1.- ERMITA (S'Atalaia)
- 2.- CATACUMBA-ERMITA (Cueva Sta. Inés)
- 3.- PINTURAS RUPESTRES (Ses Fontanelles)
- 4.- IGLESIA SAN ANTONIO (Fortificada)
- 5.- IGLESIA SAN RAFAEL
- 6.- IGLESIA DE BUSCATELL
- 7.- IGLESIA DE SAN MATEO
- 8.- IGLESIA SANTA INÉS

Artº 154.- INSTALACIONES ENERGÉTICAS ALTERNATIVAS

Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías naturales que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán ser admitidas aún cuando incumplan los parámetros de altura de las edificaciones. Debiendo cuidar la armonización con todo el edificio.

Artº 155.- VIVIENDAS EXISTENTES

En las viviendas existentes que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional y estén adscritas a fincas en las que se realicen los usos permitidos podrán realizarse las obras

que se consideren oportunas y ampliar su superficie útil hasta un veinticinco por ciento (25%), siempre que cumplan las regulaciones que les sean aplicables por la naturaleza de las obras a realizar.

Se entenderá que una vivienda es un claro exponente de la arquitectura tradicional cuando cumpla lo señalado en el art. 0.

Artº 156.- SEPARACIÓN DE LAS VÍAS DE ACCESO

Las separaciones de las edificaciones e instalaciones al eje de la vía de acceso será como mínimo de 6 m.

SECCION 2ª : DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA AREA DE SUELO NO URBANIZABLE

Artº 157.- ZONA FORESTAL

1. Se considerará zona forestal las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

2. En las zonas forestales se permitirán los usos previstos en el art. 0 las edificaciones e instalaciones que los sustenten se regularán por lo dispuesto en el mismo artículo.

3. Podrán autorizarse los usos previstos en el art. 0 en las condiciones que el se regulan. A tal efecto las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo, cumplirán los siguientes parámetros :

- a) Viviendas familiares (una por parcela)
- b) Tamaño mínimo de la parcela :
 - b.1) En paraje Preservado 150.000 m².
 - b.2) En paisaje Protegido 75.000 m².
 - b.3) En Régimen General :
 - b.3.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 15.000 m².
 - b.3.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 15.000 m².
 - b.3.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 50.000 m².
- c) Volumen máximo 0,1 m³/m².
- d) Altura máxima 7 m.
- e) Número de plantas máximo 2 (PB+1)
- f) Ocupación máxima de parcela :

f.1) En Régimen General y Paisaje Protegido 2 %

f.2) En Paraje Preservado 1 %

g) Separación mínima a linderos 10 m.

h) Separación mínima a vía de acceso (si no es carretera) 10 m.

i) Separación mínima entre edificios de la misma parcela 10 m.

NOTA: Al decir segregadas se entiende que también son transmitidas a terceros, tanto en esta zona como en las demás.

En el caso de la legítima se aplicará para el legitimario el supuesto de parcela segregada entre el 13/6/58 y la aprobación inicial.

Artº 158.- ZONA AGRÍCOLA/GANADERA DE SECANO

1. Se considerarán zonas agrícola/ganaderas de secano las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondiente.

2. En las zonas agrícola/ganaderas de secano se permitirán los usos previstos en el art. 0 las edificaciones e instalaciones que los sustenten y se regularán por lo dispuesto en el mismo artículo.

3. Podrán autorizarse los usos previstos en el art. 0 en las condiciones que en él se regulan. A tal efecto las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo, cumplirán los siguientes parámetros :

a) Una vivienda por parcela

b) Tamaño mínimo de la parcela :

b.1) En Régimen General :

b.1.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 Existente

b.1.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 15.000 m².

b.1.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 30.000 m².

b.2) En Paisaje Protegido :

b.2.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 7.000 m².

b.2.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 15.000 m².

b.2.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 50.000 m².

b.3) En Paraje Preservado la parcela mínima será en todos los casos de 150.000 m².

c) Volumen :

c.1) En Régimen general 0,2 m³/m².

c.2) En Paisaje Protegido y Paraje Preservado 0,1 m³/m².

d) Altura total 7 m.

e) Número de plantas máximo 2 (PB+1)

f) Ocupación máxima :

f.1) En Régimen General 5 %

f.2) En Paisaje Protegido 2 %

f.3) En paraje Preservado 1 %

g) Separación mínima entre edificios de la misma parcela :

g.1) En Régimen General 5 m.

g.2) En resto zonas 20 m.

En el caso de la legítima se aplicara para el legitimario el supuesto de parcela segregada entre el 13/6/58 y la aprobación inicial.

Artº 159.- ZONA AGRÍCOLA/GANADERA DE REGADÍO

1. Se considerarán zonas agrícola/ganaderas de regadío las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondiente, que cumplan los requisitos señalados en el art. 0.

2. En las zonas agrícola/ganadera de regadío se permitirán los usos previstos en el art. 0 las edificaciones e instalaciones que los sustenten se regularán por lo dispuesto en el mismo artículo.

3. Podrán autorizarse los usos previstos en el art. 0 en las condiciones que en él se regulan. A tal efecto las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo, cumplirán los siguientes parámetros :

a) Una vivienda por parcela

b) Tamaño mínimo de la parcela :

b.1) En Régimen General :

b.1.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 Existente

b.1.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 7.000 m²

b.1.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 15.000 m²

b.2) En Paisaje Protegido :

b.2.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 7.000 m²

b.2.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 15.000 m²

b.2.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 30.000 m²

b.3) En Paraje Preservado la parcela mínima será en todos los casos de 150.000 m².

c) Volumen :

c.1) En Régimen general 0,2 m³/m²

c.2) En Paisaje Protegido y Paraje Preservado 0,1 m³/m²

d) Altura total 7 m

e) Número de plantas máximo 2 (PB+1)

f) Ocupación máxima :

f.1) En Régimen General 5 %

f.2) En Paisaje Protegido 2 %

g) Separación mínima entre edificios de la misma parcela :

g.1) En Régimen General 5 m

g.2) En resto zonas 20 m

En el caso de la legítima se aplicara para el legitimario el supuesto de parcela segregada entre el 13/6/58 y la aprobación inicial.

Artº 160.- ZONA EXCEDENTE

1. Se considerarán zonas excedentes las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondiente.

2. En las zonas excedentes se permitirán los usos previstos en el art. 0 las edificaciones e instalaciones que los sustenten se regularán por lo dispuesto en el mismo artículo.

3. Podrán autorizarse los usos previstos en el art. 0 en las condiciones que en él se regulan. A tal efecto las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo, cumplirán los siguientes parámetros :

a) Una vivienda por parcela

b) Tamaño mínimo de la parcela :

b.1) En Régimen General :

b.1.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 Existente

b.1.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 7.000 m²

b.1.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 15.000 m²

b.2) En Paisaje Protegido :

b.2.1) Fincas segregadas antes del 13/6/58 7.000 m²

b.2.2) Fincas segregadas después del 13/6/58 y antes aprob. inicial 15.000 m²

b.2.3) Fincas segregadas después de la aprobación inicial 30.000 m²

b.3) En Paraje Preservado será siempre de 150.000 m²

c) Volumen :

c.1) En Régimen general 0,2 m³/m²

c.2) En Paisaje Protegido y Paraje Preservado 0,1 m³/m²

d) Altura total 7 m.

e) Número de plantas máximo 2 (PB+1)

f) Ocupación máxima :

f.1) En Régimen General 5 %

f.2) En Paisaje Protegido 2 %

f.3) En Paraje Preservado 1 %

g) Separación mínima entre linderos de la misma parcela :

g.1) En Régimen General 10 m.

g.2) En resto zonas 20 m.

En el caso de la legítima se aplicará para el legitimario el supuesto de parcela segregada entre el 13/6/58 y la aprobación inicial.

TITULO VI : NORMAS PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN RELATIVO A LOS SISTEMAS GENERALES

Artº 161.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

En desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U. relativa a los Sistemas Generales se prevé la redacción, cuando menos, de los siguientes instrumentos de planeamiento :

a) Plan Especial de la Red de Abastecimiento y Saneamiento Municipal

b) Planes Especiales de Ordenación de la Zona Costera.

c) Plan Especial de Ordenación de Vertido de Escombros.

d) Plan Especial de Vertido de Escombros.

e) Plan Especial Cementerio.

f) Plan Especial hipódromo.

Artº 162.- PLAN ESPECIAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO MUNICIPAL (en trámite)

Las determinaciones de ordenación del P.E. de la Red de Saneamiento Municipal, responderá al siguiente objetivo y condicionamientos :

Desarrollo y/o complementación de las determinaciones contenidas en este Plan en lo relativo a las infraestructuras generales de saneamiento, comprendiendo :

a) Definición y ejecución de captación, potabilización, almacenamiento y distribución.

b) Ejecución de las obras correspondientes a las infraestructuras.

c) Definición de la reglamentación de acometida y vertidos a la red general.

d) Definición cuando proceda, de las características de las obras de enganche o acometida a ejecutar en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, en su caso.

Artº 163.- PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE LA ZONA COSTERA

1. Ámbito de aplicación : El delimitado por el correspondiente plano.

2. Normas generales : Con carácter general, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en:

a) Apartado 1.3.1.4 de la Estructura Urbanística del Plan Provincial, sobre adopción de estándares generales para dotación de playas, debiendo tenderse a localizar los distintos servicios y equipamientos en el exterior de la zona marítimo terrestre, en los espacios libres y/o zonas de servicios ordenadas, en su caso, a partir de la línea de deslinde de la Z.M.T.

b) Con carácter indicativo, deberá atenderse a las previsiones de defensa, mejora, regeneración y ordenación de playas, contenidas en el Plan Indicativo de Uso del Dominio público del Litoral.

c) Las determinaciones de ubicación de áreas contenidas en los planes de este P.G. se entenderán a título indicativo debiendo fijarse las distintas zonificaciones de manera definitiva en el Plan Especial.

d) En caso de concesión estatal para la construcción de un puerto deportivo serán las que se impongan en la concesión.

e) Tendrán la consideración de acantilados las zonas costeras con pendientes superiores al 100 %. Los ámbitos de acantilados geográficos en planos, se entenderán como ámbitos globales y la determinación pormenorizada de los mismos se fijará en cada caso por la envolvente contenida entre las curvas de nivel que se definen en el topográfico a escala 1/10.000. Los acantilados tendrán edificabilidad nula.

Artº 164.- PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE VERTIDO DE ESCOMBROS

El Plan Especial perseguirá los siguientes objetivos :

a) Localización de punto o puntos de vertidos de escombros en el Término Municipal.

b) Reglamentación de los vertidos.

c) Medidas de protección ambiental y paisajística.

Artº 165.- PLAN ESPECIAL DEPORTIVO SES PAISSES

Ámbito de aplicación : El delimitado por el correspondiente plano.

Superficie : 5.30 Ha.

Edificabilidad global máxima : 0.50 m³/m².

Densidad máxima : 5 Hab./Ha.

Población máxima : 26 habitantes

Usos : Deportivo A.

Artº 166.- PLAN ESPECIAL CEMENTERIO

Ámbito : El delimitado por el correspondiente plano.

Superficie : 13.000 Ha.

Edificabilidad global máxima : 0.02 m³/m².

Densidad máxima : 0,2 Hab./Ha.

Población máxima : 5 habitantes

Usos : Cementerio

Se condiciona su posible ejecución a un informe geológico previo sobre la posible contaminación de las aguas subterráneas.

En caso de que exista se modificará puntualmente el P.G.O.U. determinando una nueva ubicación del sector.

Artº 167.- PLAN ESPECIAL HIPÓDROMO.

Ámbito : El delimitado por el correspondiente plano.

Superficie : 8,25 Ha.

Edificabilidad global máxima : 0.3 m³/m².

Densidad máxima : 5 Hab./Ha.

Población máxima : 40 habitantes

Usos : Deportivo B.

TITULO VII : CEDULA URBANÍSTICA

Artº 168.- DEFINICIÓN.

Se establece la Cédula Urbanística como documento informativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas o terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan General.

Artº 169.- SOLICITUD DE LA CEDULA URBANÍSTICA

La expedición de la Cédula Urbanística se efectuará a instancia del interesado. El peticionario describirá detalladamente la finca o terreno de que se trate, con indicación de los datos necesarios para su localización y, en su caso, para su identificación con los asientos del Registro de la Propiedad.

A la solicitud se acompañará plano o croquis a escala suficiente en el que se señalará la configuración de terreno del inmueble, su longitud de fachada y resto de linderos, su situación con respecto a los viales públicos o particulares, o a puntos suficiente definidos del territorio.

TITULO VIII: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCION 1ª: DE LAS LICENCIAS SECCION 1ª: DE LAS LICENCIAS

Artº 170.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Están sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

1. Parcelaciones.
2. Obras de Urbanización.
3. Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones y rebaje, terraplén y catas de exploración).
4. Obras de cerramiento de solares o terrenos.
5. Obras de edificación, tanto las de la nueva planta como las de ampliación o reforma y las de conservación, reparación y mejora.
6. Primera utilización, de los edificios y modificación del uso de los mismos.
7. Derribos y demoliciones, totales o parciales.
8. Extracción de áridos y explotación de bóvilas o tejares.
9. Tala de árboles.
10. Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
11. Modificación de las características físicas del suelo.
12. Colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
13. Instalación de redes de servicio o su modificación.
14. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales.
15. Instalación de grúas-torre en las construcciones.
16. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artº 58 de la Ley del Suelo.
17. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
18. En general, cualquier acto de utilización del territorio por edificaciones, actividades o instalaciones.

Artº 171.- ÓRGANOS DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO

1. Cuando los actos relacionados en el artº anterior proyecte ejecutarlos un órgano del Estado o una entidad de Derecho Público que administren bienes

estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal de conformidad con lo previsto en el artº 180 de la Ley del Suelo.

Artº 172.- CONTENIDO DE LICENCIA

1. Cuanto se dispone en las normas urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas respecto a las condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, demás, el contenido implícito, que es el definido por el Plan, en su documentación técnica, en sus normas urbanísticas y en las Ordenanzas según la clase y destino del Suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o de las presentes normas urbanísticas (especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En caso de duda, el promotor, el empresario o del técnico directo de las obras deberán dirigirse a la Administración concedente en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de un mes.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación que prevalecerán sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Artº 173.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de la licencia no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artº 174.- TRANSMISIBILIDAD

1. Las licencias relativas a una obra de edificación o construcción a una instalación, o a un servicio, serán transmisibles, pero el antiguo titular y el nuevo deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivan para el titular de la licencia.

Artº 175.- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

1. Previamente a la presentación del proyecto de edificación los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes que se ejecutará de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

2. No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiere comunicado ser precisa dicha operación antes de la ejecución de las obras.

3. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieren, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se de cumplimiento a lo prescrito.

Artº 176.- EJECUCIÓN DEL SEÑALAMIENTO

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y de zona jardín o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

1. Será requisito previo a las operaciones señaladas haber efectuado el solicitante el pago de los derechos o tasas correspondientes.

2. La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3. Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quién lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél, debiendo los particulares procurar que el terreno se halle libre de obstáculos que puedan impedir las operaciones de señalamiento.

4. El funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo de la Administración Local. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

6. Para cualquier trabajo de excavación de hoyos y zanjas en la vía pública o bien en fincas privadas pero que afecten a las aceras o calles, será condición necesaria la presentación de planos sellados de los distintos servicios públicos que puedan verse afectados, tales como: agua, gas, electricidad, teléfono, alumbrado público, etc.

Artº 177.- PLAZOS

1. La información por escrito y el plano justificativo del señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno deberá facilitarse en el plazo de un mes.

2. El plazo se computará, para los informes, a partir del día en que hubiese tenido entrada en el Ayuntamiento la petición, y para el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, desde que se hubiesen cumplido los requisitos previstos en la norma 1ª del artículo anterior.

3. Transcurrido el plazo de un mes sin que por el Ayuntamiento se hubiera procedido al señalamiento de alineaciones y rasantes, por causas no imputables al solicitante, éste podrá presentar una propuesta de alineaciones y rasantes que se entenderá aprobada si transcurrido un mes desde la presentación de la propuesta, el Ayuntamiento no hubiera acordado su desestimación.

Artº 178.- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso oficial correspondiente dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

a) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad del interesado cuando se trate de personas físicas razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica;

b) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, y datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación;

c) situación y superficie de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia;

d) lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. En la petición de licencia se expresará si ha de ocupar la vía pública con andamaje o vallas.

4. Se acompañará copia de la Cédula Urbanística que se hubiere expedido a requerimiento del solicitante.

5. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

Artº 179.- REQUISITOS DEL PROYECTO TÉCNICO

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, junto a la firma el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida máxima, uno coma cincuenta (1.50), por uno coma diez (1.10) metros y se presentarán doblados a la medida DIN-A4 con la correspondiente pestaña que permita su cosido al expediente.

4. Si las características del dibujo exigieren la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas de forma que no se rebasen dichas medidas máximas.

5. El proyecto se presentará en cuadruplicado ejemplar, salvo en el caso de que hubiera de solicitarse autorización de otros órganos de la Administración en cuyo caso se acompañará los ejemplares que el Ayuntamiento indique.

Artº 180.- PROYECTO BÁSICO

Podrá presentarse a trámite para la concesión de licencia el proyecto básico de edificación, en el que se definan de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Este proyecto básico deberá estar visado por el Colegio Profesional competente.

Su contenido es suficiente para solicitar la licencia municipal, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

Artº 181.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO

El proyecto básico deberá contener la documentación prevista para la solicitud de licencia de obras, salvo lo que se refiere a la ejecución de la edificación y las instalaciones.

Artº 182.- PROYECTO DE EJECUCIÓN

Para iniciar las obras, en el caso de que se hubiera obtenido licencia municipal mediante la presentación de un Proyecto básico, será imprescindible la presentación del proyecto de ejecución en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la licencia.

El proyecto de ejecución contendrá las determinaciones necesarias para la ejecución de las obras.

La designación de aparejador y maestro de obras podrá presentarse junto con el proyecto de ejecución.

Artº 183.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia a las condiciones de parcelación que establezca el Plan General se describa la finca a parcelar se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas si se hubiere expedido.

c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación linderos y extensión.

d) Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

e) Planos topográficos de información a escala 1:1000 ó 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación Vinculantes, y

f) Planos de la parcelación resultante a escala 1:1000 ó 1:500

Artº 184.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) Planos de situación a escala no inferior a 1:2.000. en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula o cédulas urbanísticas, si se hubieren expedido.

c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

I) Movimiento de tierras.

II) Obras de fábrica.
 III) Pavimentaciones.
 IV) Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra incendios
 V) Evacuación de aguas pluviales y alcantarillado.
 VI) Redes de energía eléctrica, alumbrado público y teléfonos.
 VII) Red de distribución de gas.
 VIII) Plantaciones de arbolado y jardinería.
 IX) Mobiliario urbano.

Todo ello de acuerdo con la regularización específica correspondiente.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico de escala igual o superior a 1:1.000 con curvas de nivel y con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.

d) Plano de perfiles de los viales.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados a escala no inferior a 1:1.000.

f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata, y

g) Pliegos de condiciones que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total, en cumplimiento con el correspondiente Plan de Ordenación.

4. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevo proyecto, uno de cuyos ejemplares se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

Las modificaciones no sustanciales al proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

Artº 185.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Planos de emplazamiento a escala: 1: 2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideran necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar, y en la que deberá precisarse en qué fases o momentos es indispensable la presencia en la obra del técnico director de la misma.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar o la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia se ejecuten por una empresa constructora, y que, al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artº 186.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS

DE OBRAS

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en el artículo 260 ó el particular lo hubiera solicitado.

b) Proyecto técnico, por cuadruplicado, excepto en los supuestos en que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares.

c) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, documento acreditativo de que el peticionario se compromete a no iniciar las obras sin que sean presentados los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b), c) y d) del párrafo 1 del artículo anterior y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no pueda representarse numérica y gráficamente en los planos. Cuando el edificio hubiera de destinarse a usos de los que figuran relacionados pormenorizadamente en el artículo 125 excepto el residencial, deberá consignarse el grado o categoría según tamaño y situación conformes a los artículos 0 y 0.

b) Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada. En este plano se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales, indicando los canales de acceso y las redes de distribución existentes, con expresión de las potencias y caudales necesarios para cada uno de dichos servicios.

c) Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente y no exista desnivel apreciable entre la rasante de la calle a que den frente la línea de profundidad edificable.

d) Plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse.

e) Planos de plantas y fachadas del edificio a construir, las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 ó 1:100, según el menor o mayor tamaño del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente en forma gráfica, y también numéricamente si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables; y en especial con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública.

f) Fotografías de la finca y sus colindantes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existen en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

h) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

- Normas sobre prevención de incendios.
- Reserva para espacios de aparcamientos.
- Previsión de la instalación de antena colectiva de televisión.

3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo deberán aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

a) Memoria y planos en los que se describa la estructura existente. Estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.

b) Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.

c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las mismas no implica merma en la estabilidad del edificio y en la

seguridad de los moradores.

4. Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio, incluido en el Catalogo o se refiere a una obra de cualquier tipo a realizar en parcela situada en el entorno de edificios catalogados, se hará constar tal circunstancia en la solicitud, y además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en el Capítulo correspondiente de las Ordenanzas particulares.

Artº 187.- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE MODIFICACIÓN DEL USO

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso de un edificio o local, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de que se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades destinadas a usos de los que figuran relacionados pormenorizadamente en el artículo 125 excepto el residencial, deberán consignarse el grado o categoría según tamaño y situación conforme a los artículos 0 y 0.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

c) Planos de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidas en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Justificación específica de que el proyecto cumple en su caso, las prescripciones del apartado i) del párrafo 2 del artículo anterior.

f) Certificación expedida por facultativo competente de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio o local, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artº 188.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE GRÚAS TORRE.

1. Para la solicitud de licencia de Grúas-Torre se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Plano de ubicación de la grúa en la obra, grafiando las áreas de barrido, del brazo y del contrapeso, debiendo figurar además grafiadas las líneas eléctricas existentes en el solar de la obra y en sus proximidades. Este plano deberá estar firmado por el Técnico facultativo autor del proyecto o por el Director de las obras y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Póliza de seguro con cobertura de daños no inferiores a 20 millones de pesetas, cuya cifra estará en función de los daños máximos previsibles que en caso de cualquier tipo de accidente, pueda producir de la grúa. Deberá acreditarse mediante aportación de la memoria y en su caso cálculos justificativos suscritos por un técnico competente. La citada póliza de seguro, de no aportarse la justificación de su cobertura deberá ser limitada y cubrir cualquier género de daños que en caso de accidente pueda producir la grúa.

c) Certificación suscrita por técnico facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, expresiva de:

-Que la totalidad de los elementos estructurales, mecánicos, cables, poleas, ganchos y demás elementos que integran la grúa, se encuentran en buenas condiciones de trabajo de la misma.

- Que la totalidad de los materiales que integran la grúa son aptos y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha de su desmontaje, en el plazo de tiempo que se señale para estancia de la grúa en la obra.

-Plazo previsto para la estancia en obra de la grúa.

-Descripción del tipo de grúa, marca y datos de sus características técnicas,

tales como la potencia, altura de la torre, longitud del brazo o pluma, longitud del brazo de contrapeso, carga que soportar la grúa en las diferentes posiciones del brazo, etc.

d) Certificación de la casa instaladora de la grúa acreditativa de que ésta se encuentra en perfecto estado de montaje y funcionamiento, una vez aquel realizado.

e) Certificación suscrita por el Técnico Facultativo Director de las Obras o por otro cualquier técnico facultativo competente, expresiva de que la grúa se montará bajo su dirección.

2. La licencia para la instalación y utilización de grúas podrá solicitarse y obtenerse conjuntamente con la de obras.

Artº 189.- DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las preocupaciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y facultativo designado para dirigir las obras.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente Colegio Oficial.

f) Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo.

3. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo o en el Casco Antiguo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo sobre protección del Patrimonio arquitectónico contenidas en las presentes Normas.

Artº 190.- DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA PARA ACTIVIDADES SUJETAS AL REGLAMENTO DE LAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS, ASÍ COMO PARA LAS SUJETAS AL REGLAMENTO GENERAL DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, instalación, ampliación o reforma, para establecimiento de las actividades a que se refiere este artículo se acompañarán los siguientes documentos:

a) Conformidad del propietario del local o del inmueble si fuera de uso exclusivo, con las instalaciones de la actividad para la que se solicita licencia.

b) Proyecto Técnico por cuadruplicado visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Documento suscrito por el promotor del expediente, en que figurará relación detallada de titulares y usos de los distintos locales del inmueble en que pretende ubicarse la actividad objeto del expediente y de los edificios colindantes con el antedicho inmueble.

d) Fotocopia de la licencia de obras de construcción, ampliación o reforma del edificio o local en que pretende ubicarse la actividad o instalación, debiendo en caso de no presentar los citados documentos justificar la imposibilidad de hacerlo y aportar datos suficientes para que la Administración Municipal pueda conocer con arreglo a que OO.MM. se construyó, amplió o reformó el edificio o local de que se trate.

2. El Proyecto Técnico a que se hace referencia en el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y a las vigentes Reglamentación Específica, normas y demás disposiciones oficiales de aplicación a la actividad o instalación de que se trate.

Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria Técnica en la que se describa la actividad o instalación, cálculos justificativos de los elementos, sistemas e instalaciones, así como de aquellos datos que siendo necesarios para la realización de la obra o instalación o justificación de cumplimiento, ordenanzas, reglamentos, etc..., no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b) Planos técnicos que hagan referencia a:

- Emplazamiento, a escala 1:500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana en donde se halle ubicada la misma, con nombres y anchos de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima y situación relativa del local respecto de los edificios o centros públicos más próximos.

- Plantas y secciones, necesarias para su completa inteligencia.

Estos planos se dibujarán a escala 1:50, 1:100 ó 1:200, según el mayor o menor tamaño de la instalación. Estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente en forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las Ordenanzas que le sean aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa de su utilización y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se soliciten.

- Plano y esquemas de las instalaciones eléctricas de alumbrado y fuerza motriz, instalaciones frigoríficas, instalaciones de aire acondicionado, instalaciones de fontanería, instalaciones de calefacción, etc...

- En su caso planos en planta y sección, planos de detalle y esquema, de las medidas o sistemas correctores que se propone adoptar.

3. La memoria técnica a que se refiere el párrafo a) del apartado anterior, constará como mínimo, de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencia a los fundamentos legales y técnicos en que se base la petición:

a) Titular de la actividad objeto de la petición de licencia y en su caso de la persona que represente legalmente.

b) Domicilio industrial y social. Cuando el local tenga varios accesos se relacionarán todos ellos.

c) Actividad y categoría.

d) Características del local o edificios: Situación, superficies ocupadas, de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de ampliación para la prevención de incendios, así como, de la Norma Básica de Edificación Condiciones de protección contraincendios de edificios (NBE-CPI/91), y demás normas o reglamentos de rango superior en materia de prevención de incendios sean de aplicación específica o por analogía de la actividad de que se trata.

e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios, con expresa descripción de sus características físico-químicas y efectos aditivos tanto por sí solas como por su combinación o mezcla y en particular en cuanto a su reacción al fuego, por el poder calorífico; consumo anual de almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas.

f) Relación de la maquinaria, con separación expresa de la ya autorizada de la que se pretende instalar (si se tratase de ampliación o reforma), con descripción de sus características técnicas (potencia, tensión, tipo de energía utilizado, refrigerantes utilizados, sistema de enfriamiento de unidades condensadoras, revoluciones por minuto de los motores, etc.)

g) Potencia total a instalar a efectos de ampliación de los límites a que se refieren los artículos 0 y 0.

h) Niveles de ruido en db (A) que se producirán en el interior de la actividad medidos en la forma en que se determina en el artículo 0.

i) Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminado y en su caso, análoga descriptiva en el caso de reparación.

j) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de los productos residuales.

k) Posibles repercusiones sobre el entorno: con descripción detallada y en su caso cálculos justificativos y planos de las diferentes instalaciones, sistemas o medidas correctoras que se propongan adoptar, para evitar la transmisión de

ruidos, vibraciones, emisión de humos, polvo, olores etc... que sobrepasen los límites permitidos conforme a lo establecido en las ordenanzas municipales y en la vigente reglamentación específica y demás disposiciones de ampliación, y en todo caso con expresión del grado de eficacia y garantía de seguridad de las aludidas medidas, posibles efectos negativos en el medio, etc.

l) Número de los puestos de empleo en plantilla, con justificación de lo que a efectos del mismo dispone la vigente ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo.

m) Presupuesto.

4. Se exceptúan de lo determinado en los apartados anteriores, las actividades que figuran en la vigente relación de las excluidas del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30-11-1-961, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.3 de 1.963 por la que se dictan normas para la aplicación del precitado reglamento. La solicitud de licencia para la instalación o apertura de actividades comprendidas en la mencionada relación, se efectuará de la forma que en ella misma se determine.

5. Para las instalaciones exteriores que en caso de caída pueda producir daños tales como pantallas solares, antenas de radiodifusión, etc, la petición de licencia deberá acompañarse de proyecto técnico justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

Artº 191.- OBRAS MENORES.

Serán exclusivamente consideradas como obras menores:

1. Los revocos, enlucidos y pintados en muros y tabiques salvo en fachadas de edificios catalogados que serán objeto de licencia de obra mayor.

2. Las modificaciones de huecos que no afecten a los dinteles.

3. La pavimentación o cambio de pavimentos en aceras y edificios.

4. La realización de una superficie inferior a veinte metros cuadrados (20 m²) de tabique.

5. La reparación de partes no estructurales de una cubierta o azotea.

6. La reparación o sustitución de instalaciones (redes de agua electricidad, gas, calefacción, ascensores, piezas de baño, etc.), cuyas obras tengan un costo de ejecución (excluida la sustitución de maquinaria) inferior a 10 veces el módulo de las viviendas de protección oficial, siempre que no estén incluidas en reglamentaciones específicas, en cuyo caso deberá darse cumplimiento a lo previsto en dicha norma.

7. La sustitución de maquinaria de las instalaciones, siempre que no se amplíe la potencia ni las características de producción, misión o fin previsto.

8. La realización o reparación de muros no estructurales (cerramiento de propiedades, vallas etc.)

9. La instalación de quioscos y barracones provisionales.

10. La colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

11. La colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que será objeto de licencia de obra mayor.

12. La primera utilización de los edificios e instalaciones, excepto las reguladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30-11-1.961.

13. La colocación de toldos y marquesinas.

14. La reparación o sustitución por otras de similar forma y materiales, de puertas, ventanas o persianas.

15. La colocación de rejas en huecos.

16. La formación de jardines que no requieran movimientos sensibles de Tierras.

17. Las demoliciones necesarias para realizar las obras mencionadas en los apartados anteriores o aquella que sean de igual o menor entidad que las correspondientes obras menores enumeradas.

No se considerará como obra menor ningún trabajo que pueda afectar a la estructura o a la solidez de las edificaciones.

La petición de licencia de obra menor se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Presupuesto resumido.
- b) Croquis a escala de las obras a realizar.
- c) Nomenclario de la empresa constructora, inscrita en organismos competentes.
- d) Con carácter potestativo, designación de técnico competente para dirigirlos.
- e) Certificado de solidez emitido por técnico competente para el tipo de obra menor nº 9.

Artº 192.- OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se considerarán incluidas en la correspondiente licencia de obra mayor, todas aquellas, obras, instalaciones o montajes de maquinaria que, permitidas por las presentes ordenanzas, sean necesarias para el desarrollo de la obra, siempre que su alcance y situación hayan sido descritos en la documentación del proyecto de la obra principal. Forman parte de estas:

- El establecimiento de vallas o cercas de precaución.
- La construcción de casetas provisionales de obra.
- La ejecución de catas, pozos o sondeos.
- Los apuntalamientos y acodamientos de partes de la obra.
- Los trabajos necesarios de movimiento de tierras.
- La colocación de andamios e instalaciones de seguridad.
- La colocación y el uso de grúas-torres, ascensores, norias y otros apartados elevadores de materiales, siempre que se de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 0.
- Los recalces de cimentaciones de edificios vecinos que la dirección facultativa estime necesarios para la estabilidad de dichos edificios.
- La colocación de postes para conectar conducciones.

Podrá solicitarse licencia para las obras señaladas con independencia de la obra principal ajustándose en tal caso, a la tramitación prevista para la concesión de licencia de obras mayores.

Artº 193.- PLAZO DE RESOLUCIÓN.

1. Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a :

- a) Parcelaciones.
- b) Movimiento de tierras.
- c) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- d) Obras o instalaciones menores.
- e) Primera utilización de los edificios.
- f) Tala de árboles.
- g) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.
- h) Instalación de grúas.

2. Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicio o su modificación, se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación, siempre que no ocurra algún elemento de apreciación discrecional o cuando se trate de obras que se pretendan realizar en terreno que no tenga la consideración legal de solar y sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento General de Policía y espectáculos públicos y en la reglamentación específica de que se trate.

3. Transcurrido el plazo de un mes, señalado en el párrafo primero de este capítulo, sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

4. Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes, no se le notificase acuerdo expreso de la resolución, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

5. En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurrieran los plazos al efecto señalado sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan General de Ordenación y de los Planes, Proyectos y Programas que se aprueben en desarrollo de éste.

Artº 194.- SUSPENSIÓN DEL COMPUTO DE LOS PLAZOS.

El cómputo de los plazos a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de

la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.

b) Durante el período concedido al interesado para subsanar deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en estas Ordenanzas y su efectiva constitución, en el caso de que fuera exigible.

Artº 195.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.

1. Si el proyecto se ajustase a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas, y demás disposiciones aplicables, y se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas y por estas ordenanzas el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso la redacción de un nuevo proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar las obras o instalaciones para usos o categorías o grados de los mismos no admitidos para la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar una edificabilidad superior a la permitida.

d) Rebasar el número de plantas en forma notoria la altura o profundidad edificables.

e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo tres. Estas se notificarán al interesado para que las subsane concediéndole el plazo de un mes, con la advertencia de que transcurrido el citado plazo, sin que se hubiere efectuado la subsanación se considerará caducada la solicitud.

Artº 196.- PAGO DE DERECHOS.

La expedición de licencias, de cédulas urbanísticas, copias de planes o planos, de informes sobre el régimen urbanístico y de edificación y el señalamiento de alineaciones y rasantes, y las autorizaciones para ocupación de la vía pública, estarán sujetos al pago de los derechos y tasas fijados en las Ordenanzas Fiscales de este Ayuntamiento.

Artº 197.- NOTIFICACIÓN.

1. La resolución de la petición de licencia, se notificará al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente.

2. Concedida la licencia de obras o instalación, se devolverá al solicitante un ejemplar de la Memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una copia fehaciente del acuerdo municipal que otorgue la licencia, y, en su caso de las condiciones impuestas, que expedirá el Secretario Municipal. Otro ejemplar quedará unido al expediente. En la misma forma se procederá si se deniega la licencia solicitada.

Artº 198.- PLAZOS.

1. Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deban concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

2. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde iniciación efectiva de estas, que, salvo prórroga, deberán iniciarse en el plazo de seis meses, contado a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

Artº 199.- PRÓRROGAS.

1. El promotor de la licencia podrá solicitar una única prórroga para la iniciación de las obras, por plazo máximo de tres meses, debiendo solicitarla antes de que finalice el quinto mes contado a partir de la notificación de la

licencia.

El Ayuntamiento prorrogará el plazo para la iniciación de las obras en el caso de que no se hubiera adoptado ningún acuerdo de modificación o revisión del Planeamiento que afecte al contenido de la licencia.

2. Podrá solicitarse una única prórroga del plazo concedido para la ejecución de las obras en el caso de que se hubieran efectivamente iniciado las mismas.

La prórroga se concederá por el tiempo que se solicite, salvo que el Ayuntamiento lo considere excesivo, en cuyo caso señalará el plazo oportuno.

3. En el caso de que no se concediera prórroga, podrá tramitarse la concesión de nueva licencia.

Artº 200.- EJEMPLAR EN LAS OBRAS Y CARTEL.

Los documentos que acrediten la concesión de licencias, estarán siempre en el lugar donde las obras o instalaciones se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad municipal, funcionarios de los Servicios Técnicos, o a sus agentes delegados, a petición de los mismos.

Igualmente en las obras mayores será obligatorio colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de sesenta por ochenta centímetros (60 x 80 cm) en el que conste en letra negra sobre fondo blanco:

1) Ayuntamiento de San Antonio.

2) Nombre y apellidos o razón social del promotor titular de la licencia.

3) Número de licencia y fecha de concesión.

4) Plazo de ejecución.

5) Ordenanza que se aplica.

6) Número de plantas, incluyendo sótanos.

7) Nombre y apellidos de los Técnicos directores de las obras e instalaciones y denominación de la empresa constructora.

8) M2 de ocupación de vía pública.

Artº 201.- DIRECCIÓN FACULTATIVA Y EMPRESA RESPONSABLE.

Todas las obras mayores o instalaciones deberán ejecutarse bajo la dirección de los técnicos que se hallen legalmente facultados para asumirla.

Si el director o técnicos de una obra o instalación cesaran en sus funciones durante la ejecución de la misma deberán comunicarlo al Ayuntamiento mediante escrito visado por el Colegio correspondiente, en el plazo de 72 horas.

Las obras o instalaciones, deberán ser suspendidas, hasta tanto no se haya comunicado al Ayuntamiento la designación del sustituto o sustitutos mediante escrito visado por el Colegio Profesional en el que conste la conformidad de los nuevos técnicos.

Del mismo modo, tanto en obras mayores como menores, al cesar la empresa constructora, deberá aportarse inmediatamente el justificante del nombramiento de la nueva empresa, sin cuyo requisito las obras serán paralizadas.

Artº 202.- COMPROBACIÓN Y VIGILANCIA.

Toda la licencia de obras o instalaciones, así como su solicitud y su ejecución supondrá implícita la obligación de permitir, en cualquier momento, el reconocimiento e inspección del inmueble por la Autoridad Municipal, sus delegados y funcionarios municipales con misión inspectora de obras, edificios e instalaciones.

Durante la ejecución de cualquier obra e instalación, las personas solidariamente responsables respecto a la misma podrán ser requeridas por el Alcalde o Negociado correspondiente para que faciliten, en las oficinas municipales los datos necesarios para la comprobación de cuanto se dispone en las presentes Ordenanzas y también para que asistan a las visitas de inspección de las obras.

El incumplimiento de la obligación de asistencia o suministro de datos podrá ser sancionado con la suspensión de las obras, y en su caso, interrumpirá el plazo de expedición de la certificación de terminación de obras.

Artº 203.- SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.

Las obras e instalaciones deberán realizarse con estricta sujeción a las condiciones de la licencia municipal otorgada, así como también a las condiciones generales de higiene, seguridad y policía, reglamentos y a todo lo dispuesto por las presentes Ordenanzas, resoluciones de Alcaldía, y normas de defensa del ornato público, y demás disposiciones de aplicación.

Artº 204.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR FALTA DE SEGURIDAD.

Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución de una obra o instalación infringe las normas de seguridad, constituyendo grave peligro para las personas o cosas, el Alcalde o, en su ausencia, el Teniente de Alcalde, competente, si existiese urgencia, podrá disponer la suspensión de la misma y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

Artº 205.- MODIFICACIONES EN EL CURSO DE LAS OBRAS.

Si durante la ejecución de las obras o instalaciones se quisiera introducir alguna modificación en las mismas, el peticionario deberá solicitar del Ayuntamiento la correspondiente autorización, de la misma forma y con el mismo procedimiento establecidos para las solicitudes de licencia, sin que puedan iniciarse las obras de modificación hasta la resolución de la solicitud.

Artº 206.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA AL CONCLUIRSE LAS OBRAS.

En el plazo concedido para la ejecución de la obra el titular está obligado a:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras.

b) Construir el piso definitivo de las aceras.

c) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.

d) Solicitar de la Administración municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de la calle.

Artº 207.- CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS.

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las obras, acompañando certificación de la dirección técnica de las mismas y solicitando la comprobación final y expedición de certificación municipal de terminación.

Artº 208.- INSPECCIÓN FINAL.

1. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, y se hallan dispuestas a punto de funcionamiento las instalaciones, propondrá la concesión de la licencia de ocupación o uso o la de puesta en servicio. Si por el contrario se observasen algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

2. La licencia de uso de ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

Una vez concedida la licencia de uso podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.

Artº 209.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE GARANTÍAS O AVALES.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procesará a la devolución del depósito o cancelación de las garantías, si se constituyeron, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que garanticen según lo establecido en las presentes Normas.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución alguna de las obras o reparaciones cuyo importe garantizan el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras o reparaciones hayan sido ejecutadas.

Artº 210.- PERDIDA DE VALIDEZ DE LAS LICENCIAS.

Las licencias de obras e instalaciones quedarán sin efecto.

a) Por desistimiento del solicitante, formulado en escrito dirigido al Alcalde.

b) Por caducidad en los siguientes supuestos:

- Por no haberse iniciado las obras en el término de seis meses contados a partir de la fecha en la que fue comunicada la licencia al peticionario, salvo prórroga.

- Por no haberlas concluido en el plazo de ejecución fijado al concederse la licencia o prórroga de la misma.

- Por no haber cumplimentado las condiciones específicas contenidas en la licencia.

c) Por haberse comprobado falseamiento o errores inadmisibles en los datos facilitados por peticionario, al solicitar la licencia.

La pérdida de validez de las licencias se producirá por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente, adoptado en expediente al efecto tramitado, en el que se concederá audiencia al interesado.

Artº 211.- REPARACIÓN DE DAÑOS.

La obtención de una licencia municipal de obras o instalaciones lleva implícita la obligación de reparar los daños que se ocasionen como consecuencia de obras en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, faroles, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y patrimoniales que fueren deteriorados.

Artº 212.- ABANDONO O PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.

2. Si las obras se interrumpieran injustificadamente o quedasen paralizadas e inconclusas al haber finalizado el plazo de ejecución concedido y no se hallasen en debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornato público, el Alcalde podrá decretar que se ejecute lo necesario para remediar tal situación, a cargo del titular de la licencia o dueño del suelo o edificio. Si estos no lo ejecutasen, podrá realizarlo el Ayuntamiento directamente, mediante ejecución forzosa, con cargo al patrimonio de los obligados.

3. Si las obras quedaran abandonadas o inacabadas, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro municipal de Solares.

SECCION 2ª : REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS: GRADO, TAMAÑO, SITUACIÓN

Artº 213.- PERMISIVIDAD

1. Son usos permitidos aquellos que estén admitidos por el Plan en cada una de las zonas.

2. Son usos condicionados aquellos que, a pesar de estar permitidos, precisan de ciertas correcciones par ser permitidos de acuerdo con las limitaciones expresadas en el Plan y en la normativa de rango superior.

3. Son usos prohibidos los no incluidos entre los permitidos por el Plan en cada zona o, en general por disposiciones de rango superior promulgadas por razones de seguridad, salubridad, moralidad o molestias.

Artº 214.- RÉGIMEN DE USO

1. Régimen de uso es la corrección para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen en función de grados definidos según :

- El tamaño superficial de la actividad
- La situación respecto a otros usos y otros edificios
- Las instalaciones que posee y sus efectos
- Las emisiones sonoras y de gases

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Protección y Conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en el suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados por el Plan siempre que sean compatibles con los asignados por éste.

Artº 215.- USOS SUSCEPTIBLES DE SER CONSIDERADOS MOLESTOS, NOCIVOS, INSALUBRES Y PELIGROSOS.

Cualquier uso, para poder ubicarse en una zona, deberá estar permitido cumplir con las limitaciones que le imponga la presente norma, y la normativa de rango superior, para lo cual deberá contar con las necesarias medidas correctoras.

Artº 216.- GRADO SEGÚN TAMAÑO

1. El tamaño se define por la superficie dedicada al uso. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida incluyendo todas las superficies auxiliares o anejas al uso, tales como cuartos de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios etc.

2. Categorías :

- 1) Hasta 150 m².
- 2) Más de 150 hasta 350 m².
- 3) Más de 350 hasta 900 m².
- 4) Más de 900 hasta 2.200 m².
- 5) Más de 2.200 hasta 5.400 m².
- 6) Más de 5.400 hasta 13.500 m².
- 7) Más de 13.500 m².

Artº 217.- GRADO SEGÚN SITUACIÓN

Se definen seis categorías:

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a situación 2ª.

2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera.

3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.

5. Edificio exclusivo de la actividad, situado en zona donde el uso es actividad preferente (polígonos).

6. En espacio libre.

Artº 218.- NIVEL DE PRESIÓN SONORA PRODUCIDO POR ACTIVIDADES O INSTALACIONES

Grados:

- 1) Hasta 75 db. (A)
- 2) Hasta 80 db. (A)
- 3) Hasta 95 db. (A)
- 4) Hasta 105 db. (A)
- 5) Más de 105 db. (A)

Como norma general se establece :

Las mediciones deberán realizarse mediante el empleo de sonómetros en escala de ponderación A, en función rápida, como micrófono omnidireccional en locales cerrados y de campo libre en mediciones exteriores.

En actividades o instalaciones en locales cerrados, las mediciones se efectuarán con las ventanas y puertas cerradas, a 1,5 m. de paredes, techos o suelos perimetrales dirigiendo el micrófono hacia el centro del local.

En instalaciones descubiertas las medidas de nivel de presión sonora, se efectuarán en la forma reseñada en el párrafo anterior, tomando como paredes los límites del solar o recinto en que se encuentre ubicada la instalación, apuntando el micrófono hacia las fuentes sonoras o dirección de que se supone procede el ruido. Si se emplease micrófono omnidireccional, éste deberá colocarse de forma que su diafragma quede paralelo a la dirección de propagación del sonido.

En todo caso las mediciones se realizarán con la totalidad de las máquinas de la actividad o instalación en funcionamiento y efectuando aquellos trabajos u operaciones que produzcan mayor nivel de ruido.

Esta normas de carácter general no excluyen el que puedan utilizarse otros métodos o técnicas que garanticen una más exacta y cierta medición.

Artº 219.- GRADO SEGÚN DENSIDAD DE POTENCIA

Grados:

- 1) Hasta 0,05 Kw/m².
- 2) Hasta 0,075 Kw/m².

3) Hasta 0,1 Kw/m².

4) Ilimitada.

Dichos valores se obtendrán dividiendo la totalidad de la potencia instalada expresada en kilowatios, por la superficie total construida destinada a la actividad expresada en metros cuadrados.

No se tendrá en cuenta la potencia eléctrica empleada en alumbrado, ni en resistencias eléctricas para aparatos de calefacción de edificios o locales, ni la empleada en calentamiento de agua para usos sanitarios del personal.

Artº 220.- GRADOS SEGÚN POTENCIA MECÁNICA

- 1) Hasta 5 Kw.
- 2) Hasta 20 Kw.
- 3) Hasta 60 Kw.
- 4) Hasta 90 Kw.
- 5) Hasta 350 Kw.
- 6) Ilimitada.

No se tendrá en cuenta la potencia eléctrica empleada en alumbrado, ni en resistencias eléctricas para aparatos de calefacción del edificio o locales, ni la empleada en calentamiento de agua para usos sanitarios del personal.

Artº 221.- GRADO SEGÚN NIVEL SONORO TRANSMITIDO POR ACTIVIDADES O INSTALACIONES

1. A los efectos de lo que se establece en este artículo se entenderá:

a) Por nivel sonoro o ruido exterior: el producido por una actividad o instalación, se transmite al exterior del local, edificio o recinto en que se encuentren ubicadas.

Se medirá en el exterior de dichos locales o recintos a 1,50 metros de sus paredes, suelo, techos o cubiertas perimetrales o cualquier otro elemento o lindero con vía pública o predio vecino.

b) Por nivel sonoro o ruido interior: el que, producido por una actividad o instalación, se transmite al interior del local, locales o viviendas vecinos. Se medirá a 1,50 m. de las paredes suelos, techos o cubiertas perimetrales colindantes con el local o recinto ocupado por la actividad o instalación de que se trate.

c) Por día: el período de tiempo entre las 8 h. y las 22 h., y por noche: el comprendido entre las 22 h. y las 8 h.

2. Las mediciones de nivel sonoro se realizarán como norma general conforme a lo establecido en el artículo 89, y estando cerradas las ventanas y puertas del local o locales en que se efectue la medición.

3. db (A)db (A)

Grados	ExteriorInterior		
	Exterior	Interior	
1	Noche	35	25
	Día	50	35
2	Noche	40	25
	Día	55	40
3	Noche	45	25
	Día	55	40
4	Noche	45	25
	Día	60	40
5	Noche	50	25
	Día	65	45
6	Noche	50	30
	Día	65	45
7	Noche	50	40
	Día	75	50
8	Noche	50	45
	Día	75	60

No se tendrán en cuenta las limitaciones anteriormente reseñadas cuando el nivel sonoro o de ruido que la actividad o instalación pueda transmitir al exterior del local o recinto en que se encuentra ubicada metido a cualquier hora del día o de la noche en la forma ya indicada, que no supere en más de 3 db. (A) al ruido de fondo que se registre en las mismas condiciones horarias y en el mismo lugar.

4. Los elementos constructivos y de insonorización de los locales, edificios o recintos en que se instalen actividades o alojen instalaciones, comercios, industrias, servicios, equipamientos y dotaciones, etc. deberán estar suficientemente insonorizados, para garantizar que no se transmitirán al exterior de dichos locales o recintos, ruidos o sonidos que sobrepasen los límites fijados en este artículo.

No se tendrán en cuenta estas limitaciones cuando el ruido que produzca la instalación en cualquier hora del día o de la noche sea inferior al ruido de fondo antes de instalarse la actividad.

Artº 222.- GRADO SEGÚN EMISIONES DE GASES.

Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se ajustarán a lo establecido en la vigente Ley de Protección del Ambiente atmosférico y en los vigentes reglamentos, decretos, normas y demás disposiciones que la desarrollen, amplíen o modifiquen.

Artº 223.- SITUACIÓN DE USOS EN SÓTANO Y SEMISOTANO.

Los usos residenciales, sanitario y docente quedan prohibidos en situación de sótano o semisótano, aunque dichas situaciones estén asociadas a la planta baja, exceptuando los locales de servicio de estos usos (aseos, trasteros, instalaciones, escaleras, etc.).

En las plantas semisótano o sótano, se permitirán los usos comerciales, de almacén y administrativo, en las condiciones establecidas en el capítulo «Locales destinados a uso comercial y administrativo», permitiéndose también el uso de «Establecimientos públicos y el Industrial», siempre que además de lo señalado para los «Locales comerciales» en el precitado capítulo se cumpla lo establecido en las presentes normas.

Artº 224.- SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las subestaciones estarán permitidas en todas las zonas en edificios de uso exclusivo y además, deberán cumplir las prescripciones que le impongan normas de rango superior y los transformadores de energía eléctrica de dichas estaciones deberán proyectarse y construirse con los siguientes dispositivos de seguridad:

- Foso de recogida con capacidad sobrada para recibir, en caso de vertido, el aceite refrigerante del transformador.

- Base de machaca de piedras de más de cincuenta milímetros (50 mm) de tamaño en cantidad suficiente para producir la suficiente refrigeración del aceite en caso de vertido.

- Cierre a la renovación del aire del foso.

- Sistema automático de extinción de incendios.

Además deberá cumplir con la normativa de estética de la zona en que se ubique.

Artº 225.- DISCOTECAS Y SALA DE FIESTAS.

Independientemente de que el uso de salas de reunión y espectáculos, está permitido en determinadas situaciones en cada zona, y de las limitaciones que pueden establecerse en el vigente reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en las demás reglamentaciones específicas complementarias del mismo, las actividades de discotecas, salas de baile, sala de fiesta de juventud, salas de fiesta con espectáculos y/o pase de atracciones y las salas de bingo, no se permitirán en edificios destinados total o parcialmente a usos docente, sanitario y asistencial, permitiéndose en edificaciones de uso exclusivo para la actividad y en edificio de uso predominantemente residencial siempre que se aporte certificado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se exprese concretamente que en el local o edificio de que se trate se han adoptado medidas de insonorización que garanticen plenamente su eficacia para que con niveles sonoros en el interior del local o locales de ciento quince db A (115) no se transmitan niveles superiores a veinticinco db A (25), medidos en el exterior de dichos locales a uno cincuenta metros (1.50) de sus paredes, suelos, techos o cubiertas.

SECCION 3ª: REGULACION ESPECIFICA DE LAS ZONAS DE AMBIENTO GENERAL.

Artº 226.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

A efectos de edificación, el P.G.O.U. ha subdividido a este Término Municipal en Zonas, las cuales se regirán por las Ordenanzas que se detallan a continuación, salvo que sean sustituidas por las que se aprueben, en su día, para cada Plan Especial, que podrán matizarlas pero no contradecirlas.

Artº 227.- ZONA CASCO ANTIGUO

1. Descripción

Corresponde a toda aquella parte del Casco Antiguo de la población señalada como tal en los planos correspondientes del P.G.O.U. Se caracteriza por los trazados irregulares de sus

calles y por las edificaciones entre medianeras adoptando usos y estilos

tradicionales.

2. Zonas

Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas. Denominadas CA1 y CA2.

3. Condiciones mínimas de la parcela

Se establecen las siguientes condiciones de parcela:

Superficie mínima de parcela 200 m²
Anchura mínima de parcela 7 m.

4. Condiciones de edificabilidad

Altura máxima en metros

Zona CA1 13,30 m.
Zona CA2 16,40 m.

Altura total en metros

Zona CA1 14,80 m.
Zona CA2 17,90 m.

Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrán sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m, aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima 20 m.

Cuando se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel del bordillo en cada punto.

Ocupación

Zona CA1 70 %
Zona CA2 100 %

Edificabilidad : Según altura y ocupación

Volumen : Según altura y ocupación

Retranqueo fondo 5 m.

Siempre podrán construirse sótanos completos, que no se computarán como altura ni como número de plantas.

En los casos en que un solar de frente a dos o más calles con distintas alturas, formando esquina o chaflán podrá prolongarse la mayor de las alturas por las fachadas de las calles adyacentes de menor altura. hasta una longitud equivalente al doble del ancho de esta última calle, contada desde el vértice de la arista o chaflán, hasta un máximo de veinte metros,

siempre que se sitúe a distancia no inferior a tres metros de los ejes de medianera respecto a la finca o fincas colindantes. La pared lateral resultante distanciada tres o más metros de la finca o fincas colindantes deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos y sus cerramientos, colores, materiales y composición, con la fachada principal de la calle de menor altura.

5. Condiciones de estética.

Huecos y composición de fachadas en nueva edificación.

Composición de fachadas.

La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta ni en sección, ni en cuerpos volados cerrados de fábrica.

La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.

Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será el de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de planta baja y Planta Porche.

Los huecos situados sobre un mismo eje no podrán, a partir de la planta 1ª, ir en aumento de tamaño hacia la planta superior. Esta regla no será de aplicación en los huecos de la Planta Baja que podrán ser de menor tamaño que los de la Planta 1ª.

No obstante la regla anterior, sobre los huecos podrán aplicarse balcones o galerías acristaladas en cualquier posición a partir de la 1ª. Planta.

Los huecos podrán resolverse asimismo mediante ventana, balconera, cierre, etc.

Cuando en Planta Baja se diera acceso a un garaje el ancho máximo será de tres metros (3 m.) manteniendo siempre los ejes verticales de apoyo, marcados por la composición de huecos de la fachada del edificio y manteniendo una separación mínima entre ellos, o entre huecos y el eje de la medianera de cincuenta centímetros (50 cm.).

En caso de comercios, los escaparates tendrán una anchura máxima de dos metros (2 m.)

Se pondrá especial atención en mantener en toda la fachada, la continuidad formal del plano de cerramiento que podrá romperse exclusivamente mediante cornisas.

Barandillas : de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada. Si hay adornos deberán ser igual a los tradicionales.

Carpintería : de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas. Persiana tradicional.

Galerías acristaladas : podrán constituirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizadas.

Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta, y resuelto en su totalidad con carpintería de madera y de diseño similar a las tradicionales.

Extractores y aparatos de aire acondicionado: se colocarán de modo que no sobresalgan del plano de fachada. No pudiendo colocarse a una altura inferior a 3 m. ni resultar directamente visibles desde la vía pública.

6. Cubiertas.

Se resolverán siguiendo el estilo tradicional del casco antiguo.

7. Construcciones sobre cubierta.

Sobre el plano de azotea no se autorizará construcción alguna salvo la caseta de protección de la caja de escalera que no sobrepasará en ningún caso una superficie horizontal cubierta de nueve metros cuadrados (9 m²) y una altura total de tres metros (3 m.).

8. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales.

Se prohíbe la manipulación de los parámetros de fachada en Planta Baja, mediante materiales o pintura sobrepuestas debiendo atenerse al mismo que el resto de la fachada.

De la misma forma deberán mantenerse los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.

Los escaparates y puertas de acceso podrán resolverse con carpintería de madera o sin carpintería, quedando expresamente prohibido el uso de carpintería de acero inoxidable o aluminio.

Se mantendrá en todos los casos el plano continuo de la fachada que no debe quedar interrumpido por marquetería, ni por elemento sólido alguno (rótulos, etc.). Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada.

La separación entre huecos y la separación de éstos al límite de la parcela o esquina en su caso, no será nunca inferior a cincuenta centímetros (50 cm.).

El ancho de los huecos será inferior o igual a dos metros (2 m.).

Los rótulos deben quedar completamente embebidos en los huecos de escaparate o de acceso, con un voladizo máximo de seis centímetros (6 cm.).

Los elementos de iluminación del rótulo en caso de ser independientes del mismo, no sobresaldrán asimismo del plano de fachada más de seis centímetros (6 cm.).

La altura máxima del rótulo será de cuarenta centímetros (40 cm.).

La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil, y el foco luminoso no podrá quedar visto en ningún caso, debiendo estar protegido por una pantalla opaca o traslúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

9. Se permitirán rótulos de los tipos siguientes :

a) Letras sueltas de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plano de fachada (en este último caso se exceptúa la condición de mantener el rótulo en los huecos de fachada).

b) Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate.

c) Letras grabadas sobre el bastidor de vidrio o chapa.

d) Letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate.

e) Letras luminosas de tubo de gas, de diámetro de sección inferior a un centímetro.

10. No se autorizan las marquesinas.

Se autoriza la existencia de toldos de lona de armazón móvil, según lo dispuesto en las normas generales.

11. Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

12. Ordenanzas de higiene en reformas y ampliaciones.

Estas obras con objeto de mantener la tipología, no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas generales de higiene en lo concerniente a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, tendedores, tamaño de piezas, etc., siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio, sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto sobre Cédulas de Habitabilidad de la C.A. Los semisótanos se regularán por el artº 75.

Artº 228.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: CASCO ANTI-GUO CA1, CA2.

NIV. USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	SON.	POTE.	PRES.	DENS.	POTEN.
					MECAN.	SON.	
Unifamiliar	3	Todos	1,2,3				
Plurifamiliar	3	Todos	Todos				
Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Hotelero	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Industria	1	1	1	1	1	1	1
Industria	1,2,3	1,2	2	2	2	2	3
Almacenes	1,2,3	1,2,3	2,3,4				
Talleres	1,2,3	1	1	1	1	1	1
Talleres	1,2,3	1,2	2	2	2	2	3
Administrativo	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5,2,3,4					
Aparcamiento de turismo	1,2,3	1,2,3,4,5,1,2,3,4					
Servicios del automóvil	1,2,3	Todos	2,3,4				
Docente	1,2,3	1,2	1				
Docente	1,2,3	Todos	3,4				
Sanitario Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Socio Cultural	1,2,3	Todos	4				
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4				
Espectáculos	1,2,3	Todos	2,3				3
Espectáculos	1,2,3	Todos	4				5
Salas de reunión	1,2,3	Todos	2,3				3
Salas de reunión	1,2,3	Todos	4				5
Actividades recreativas	1,2,3	Todos	2,3				3
Actividades recreativas	1,2,3	Todos	4				5
Establecimientos públicos	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Especiales y de seguridad	1,2	Todos	1,2,3,4				
Infraestructuras	1,2,3	Todos	2,3,4				
Espacios libres	1,2,3	Todos					

Artº 229.- ZONAS INTENSIVA A y B

1. Descripción

Comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.

2. Zonas

Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.

Condiciones mínimas de la parcela :

Superficie mínima de parcela 200 m².
Anchura mínima de parcela 10 m.

3. Condiciones de edificabilidad.

Se establecen los siguientes parámetros :

Altura máxima en número de plantas

Zona intensiva A 4
Zona intensiva B 3

Altura máxima en metros

Zona intensiva A 13,3
Zona intensiva B 9,6

Altura total en metros

Zona intensiva A 14,8
Zona intensiva B 11,1

Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrá sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m. aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel de bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel máximo sea igual o menor a 0,60 m. En el caso de que el desnivel sea superior a 0,60 m. se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que esto no ocurra.

Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.

4. Condiciones de estética.

a) La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cueros volados de fábrica.

b) La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.

c) Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.

d) Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.

e) Barandillas : de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.

f) Carpintería : de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.

g) Galerías acristaladas : podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.

h) Cubiertas : Se resolverán de acuerdo a la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.

i) Materiales : en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

Artº 230.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: INTENSIVA A y B.

NIV.	USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.			
				SON.	POTE.	MECAN.	SON.
Unifamiliar		3	Todos	1,2,3			
Plurifamiliar		3	Todos	Todos			
Comunitario		1,2,3	Todos	1,2,3,4			
Hotelero		1,2,3	Todos	1,2,3,4			
Industria		1,2,3	1	1	1	1	1
Industria		1,2,3	1,2	2	2	2	3
Almacenes		1,2,3	1,2,3	2,3,4			
Talleres		1,2,3	1	1	1	1	1
Talleres		1,2,3	1,2	2	2	2	3
Administrativo		1,2,3	Todos	1,2,3,4			
Comercial	1,2,3		1,2,3,4,5,2,3,4				
Aparcamientos de turismos		1,2,3	1,2,3,4,5,1,2,3,4				
Servicios del automóvil		1,2,3	Todos	2,3,4			
Docente		1,2,3	1,2	1			
Docente		1,2,3	Todos	3,4			
Sanitario Asistencial		1,2,3	Todos	1,2,3,4			
Socio Cultural		1,2,3	Todos	4			
Deportivo	1,2,3		Todos	2,3,4			
Espectáculos		1,2,3	Todos	2,3			3
Espectáculos		1,2,3	Todos	4			5
Salas de reunión		1,2,3	Todos	2,3			3
Salas de reunión		1,2,3	Todos	4			5
Actividades recreativas		1,2,3	Todos	2,3			3
Actividades recreativas		1,2,3	Todos	4			5
Establecimientos públicos		1,2,3	Todos	1,2,3,4			
Especiales y de seguridad		1,2	Todos	1,2,3,4			
Infraestructuras		1,2,3	Todos	2,3,4			
Espacios libres		1,2,3	Todos	---			

Artº 231.- ZONAS EXTENSIVAS A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K

1. Descripción

Está constituido por zonas en las zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela

Superficie mínima de parcela

Zonas Extensivas A,B,C,D,E	400 m ²
Zona Extensiva F,K	600 m ²
Zona Extensivas I,J	800 m ²
Zona Extensiva G	1.000 m ²
Zona Extensiva H	2.000 m ²
Fachada mínima de parcela	
Zonas Extensivas A,B,C,D,E	15 m.
Zona Extensiva F,G,I,J,K	20 m.
Zona Extensiva H	25 m.

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas

Zonas Extensivas A,F	4
Zonas Extensivas B,C,K	3
Zonas Extensivas D,E,G,H,I,J	2

Altura máxima en metros

Zonas Extensivas A,F	13,3
Zonas Extensivas B,C,K	9,6
Zonas Extensivas D,E,G,H,I,J	6,5

Altura total en metros

Zonas Extensivas A,F	14,8
Zonas Extensivas B,C,K	11,1
Zonas Extensivas D,E,G,H,I,J	8

Ocupación sobre parcela de la planta baja

Zona Extensiva A	50 %
Zonas Extensivas B,D,F,K	40 %
Zonas Extensivas C,E	30 %
Zonas Extensivas I,J	25 %
Zonas Extensivas G,H	20 %

Ocupación sobre parcela de las otras plantas

Zona Extensiva A	40 %
Zonas Extensivas B,D,F	40 %
Zona Extensiva K	30 %
Zonas Extensivas G,H,I,J	50 % (*)

(*) Sobre la planta baja proyectada

Volumen

Zonas Extensivas A,B,F	3 m ³ /m ²
Zonas Extensivas D,K	2,5 m ³ /m ²
Zonas Extensivas C,E	2 m ³ /m ²
Zona Extensiva J	1,25 m ³ /m ²
Zona Extensiva I	1,1 m ³ /m ²
Zonas Extensivas G,H	0,75 m ³ /m ²

4. Retranqueos vial y áreas públicas :

Zonas Extensivas A,B,D,E,K	3 m.
Zona Extensiva C,F,G,I,J	5 m.
Zona Extensiva H	7 m.

5. Retranqueos laterales y fondo :

Zonas Extensivas A,B,C,D,E,I,J,K	3 m.
Zona Extensiva F,G	5 m.
Zona Extensiva H	7 m.

6. Condiciones de estética

a) Cubiertas : Se resolverán con materiales y tipología tradicionales.

b) Materiales : en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

7. Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.

Artº 232.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EXTENSIVA A, B, C, D, E y F.

Artº 232.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EXTENSIVA A, B, C, D, E y F.

NIV. USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.			
				SON.	POTE.	MECAN.	SON.
Unifamiliar	3	Todos	1,2,3				
Plurifamiliar	3	Todos	Todas				
Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Hotelero	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4				
Industria	1,2,3	1	1	1	1	1	1
Industria	1,2,3	1,2	2	2	2	2	2
Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4				
Talleres	1,2,3	1	1	1	1	1	1
Talleres	1,2,3	1,2	2	2	2	2	2
Administrativo	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4				
Aparcamientos de turismos	1,2,3	1,2,3,4,5,6	1,2,3,4				
Servicios del automóvil	1,2,3	Todos	2,3,4				
Docente	1,2,3	1,2	1				
Docente	1,2,3	Todos	2,3,4				
Sanitario Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Socio Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4				
Establecimientos públicos	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Especiales y de seguridad	1,2	Todos	1,2,3,4				
Infraestructuras	1,2,3	Todos	2,3,4				
Espacios libres	1,2,3	Todos	---				

Artº 233.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EXTENSIVA G, H, I, J y K.

USOS PORMENORIZADOS GRUPOS TAMAÑO SITUACIÓN

Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
Administrativo	1,2,3	1	2 (1)
Comercial	1,2,3	1,2	2
Aparcamientos de turismos	1,2,3	1,2,3,4,5,6	1,2,3,4
Servicios del automóvil	1,2,3	1,2	4
Docente	1,2,3	1,2	3,4
Sanitario Asistencial	1,2,3	1,2,3	3,4
Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	3,4
Deportivo	1,2,3	Todos	3,4
Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3,4
Especiales y de seguridad	1,2	Todos	2,3,4
Infraestructuras	1,2,3	Todos	2,3,4
Espacios libres	1,2,3	Todos	---

(1) Permitidos en situación 1 los despachos profesionales unidos a vivienda del titular.

Artº 234.- ZONAS HOTELERAS A, B y C

1. Descripción : Se trata de zonas hoteleras situadas en zonas turísticas o en urbanizaciones de baja densidad. Las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones hoteleras con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificados. Tipo de ordenación: Aislada.

2. Condiciones de parcela :

Parcela mínima :

Zona Hotelera A	5.000 m ²
Zona Hotelera B,C	10.000 m ²
Fachada mínima	50 m.

3. Condiciones de edificación :

Zona Hotelera A :

Altura máxima en nº de plantas	5
Altura máxima en metros	16,4
Altura total en metros	17,9
Ocupación en planta baja	40 %
Ocupación en resto plantas	30 %
Edificabilidad	3 m3/m ²
Separación a viales y medianeras	3 m.
Separación entre edificios	6 m.

Zona Hotelera B :

Altura máxima en nº de plantas	5
Altura máxima en metros	16,4
Altura total en metros	17,9
Ocupación en planta baja	30 %
Ocupación en resto plantas	25 %
Edificabilidad	2,5 m3/m ²
Separación a viales y medianeras	5 m.
Separación entre edificios	10 m.

Zona Hotelera C :

Altura máxima en nº de plantas	3
Altura máxima en metros	9,6
Altura total en metros	11,1
Ocupación en planta baja	30 %
Ocupación en resto plantas	25 %
Edificabilidad	2 m3/m ²

Los solares colindantes de las Hoteleras, siempre que no estén destinados a equipamientos, podrán destinarse a uso deportivo o zona verde privada anexa al hotel, para lo cual será condición previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y la unidad de explotación indivisible, no afectada a otros usos que los previstos en el proyecto autorizado (artículo 1.b decreto 30/84 de 10 de Mayo, de la Consellería de Turismo). «La edificabilidad en dicha parcela destinada a zona verde privada o deportiva será de 0,30 m3/m², destinada exclusivamente a este uso».

Los solares situados a una distancia que no supere los 200 m. de recorrido peatonal desde el acceso al establecimiento hotelero podrán destinarse a zona verde o espacio deportivo o recreativo de uso común de los clientes, si cumplen además de las condiciones del apartado anterior las siguientes :

a) Superficie mínima 2.000 m²

b) La edificabilidad en estos solares se reducirá a 0,30 m3/m², que únicamente podrán destinarse a vestuarios, aseos, caseta de aperos, muebles de jardín y utensilios deportivos, porches de protección e instalaciones deportivas, que habrán de respetar las normas de Espacio Libre.

Se limita el número de plazas por parcela al parámetro de 1 plaza por cada 30 m², de parcela, de tal forma que es uno más de los parámetros limitadores del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

A los efectos del número de plaza/parcela, se entenderá como «parcela» la agrupación de la parcela propiamente hotelera y las calificadas de Espacio Libre Privado que cumplan los requisitos de los apartados anteriores.

Se excluyen de esta limitación las parcelas que tuvieren autorizado un número mayor de plazas con anterioridad a la aprobación del Plan, y las que no tuvieren el uso recreativo.

Artº 235.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: HOTELERA A, B y C.

NIV.	USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.		
				SON.	POTE.	MECAN. SON.
Hotelero	1,2,3		Todos	3,4,5		
Administrativo	1,2,3		1	2,3,4		
Comercial	3	1,2	2,3,4			
Aparcamientos de turismo	1,2,3		1,2,3,4,5,6	1,2,3,4		
Socio Cultural	1,2,3		Todos	2,3,4		
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4			
Españáculos	1,2,3		Todos	2,3,4		
Salas de reunión	1,2,3		Todos	2,3,4		
Actividades recreativas	1,2,3		Todos	3,4		
Establecimientos públicos	1,2,3		Todos	1,2,3,4		
Especiales y de seguridad	1		1	1,2,3,4		
Infraestructuras	1,2		1	1,2,3,4		
Espacios libres	1,2,3		Todos			

Artº 236.- APARTAMENTOS TURÍSTICOSA

Para poder acceder al uso público de apartamentos turísticos o de viviendas (a efectos de superficies mínimas) con uso público turístico en las áreas que este autorizado, se exige además una parcela mínima de 5.000 m², con fachada mínima de 40 m. salvo que se trate de manzanas completa de promoción única, o que ya tuvieran autorización de uso antes de la aprobación provisional del Plan.

Artº 237.- ZONA TURÍSTICA.

- Definición: Corresponde a esta zona los servicios turísticos de las playas.
- Las condiciones de parcela son las determinadas por la Unidad de Actuación.
- Las condiciones de ocupación, volumen, retranqueos viene determinado por los correspondientes planos de Ordenación.
- Condiciones de altura:
 - Altura máxima en nº de plantas 1
 - Altura máxima en metros 3,5
 - Altura total en metros 5,0

Artº 238.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: TURÍSTICA.

NIV.	USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.		
				SON.	POTE.	MECAN. SON.
Administrativo	1,2,3		1	2,3,4		
Comercial	3	1,2	2,3,4			
Aparcamientos de turismo	1,2,3		1,2,3,4,5,6	1,2,3,4		
Socio Cultural	1,2,3		Todos	2,3,4		
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4			
Españáculos	1,2,3		Todos	2,3,4		
Salas de reunión	1,2,3		Todos	2,3,4		
Actividades recreativas	1,2,3		Todos	3,4		
Establecimientos públicos	1,2,3		Todos	1,2,3,4		
Especiales y de seguridad	1		1	1,2,3,4		
Infraestructuras	1,2		1	1,2,3,4		
Espacios libres	1,2,3		Todos			

Artº 239.- ZONA CIUDAD DE VACACIONES.

- Definición: Esta ordenanza se aplica a aquellos establecimientos que en parcela única ofrecen los servicios turísticos característicos de este tipo de establecimientos. Tipología de edificación: Aislada.
- Las condiciones de la parcela serán las determinadas por el sector grafiado en los correspondientes planos de ordenación.
- Condiciones de edificación:
 - Altura máxima en nº de plantas 2
 - Altura máxima en metros 6,5
 - Altura total en metros 8
 - Ocupación en planta baja 15%
 - Ocupación en resto de plantas 15%
 - Edificabilidad 0,7 m3/m²
 - Retranqueos a viales, laterales, fondo y entre edificios 6 m.

Artº 240.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: CIUDAD DE VACACIONES.

NIV.	USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.		
				SON.	POTE.	MECAN. SON.
Hotelero	1,2,3		Todos	3,4,5		
Administrativo	1,2,3		1	2,3,4		
Comercial	3	1,2	2,3,4			
Aparcamientos de turismo	1,2,3		1,2,3,4,5,6	1,2,3,4		
Socio Cultural	1,2,3		Todos	2,3,4		
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4			
Españáculos	1,2,3		Todos	2,3,4		
Salas de reunión	1,2,3		Todos	2,3,4		
Actividades recreativas	1,2,3		Todos	3,4		
Establecimientos públicos	1,2,3		Todos	1,2,3,4		
Especiales y de seguridad	1		1	1,2,3,4		
Infraestructuras	1,2		1	1,2,3,4		
Espacios libres	1,2,3		Todos			

Artº 241.- ZONA DEPORTIVA A

1. Definición : La ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a usos deportivos con posibilidad de acoger instalaciones cubiertas de importancia. En caso de instalaciones especiales se permiten incrementos de altura adecuándose a las condiciones del entorno.

2. Las condiciones mínimas de parcela :
Parcela mínima 10.000 m2.
Frente mínimo 100 m.

3. Condiciones de edificación :
Altura máxima en nº de plantas 2
Ocupación en planta baja 15 %
Ocupación en resto plantas 15 %
Edificabilidad 1 m3/m²

Artº 242.- ZONA DEPORTIVA B

1. Definición : La ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a usos deportivos con instalaciones mayoritarias al aire libre. En caso de instalaciones especiales se permiten incrementos de altura adecuándose a las condiciones del entorno.

2. Las condiciones mínimas de parcela :
Parcela mínima 2.000 m2.
Frente mínimo 20 m.

3. Condiciones de edificación :
Altura máxima en nº de plantas 1
Ocupación en planta baja 15 %
Ocupación en resto plantas 15 %
Edificabilidad 0,3 m3/m2

Artº 243.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: DEPORTIVA A y B.

NIV USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.		
			SON.	POTE.	MECAN. SON.
Unifamiliar		Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal.			
Socio Cultural	1,2,3	Todos(1)	1,2,3,4		
Deportivo	1,2,3	Todos Todas			
Espectáculos	1,2,3	Todos(1)	1,2,3,4		
Salas de reunión	1,2,3	Todos(1)	1,2,3,4		
Actividades recreativas	1,2,3	Todos(1)	1,2,3,4		
Establecimientos públicos	1,2,3	Todos(1)	1,2,3,4		
Infraestructuras	1	1	1,2,3,4		
Espacios libres	1,2,3	Todos	---		

(1) La suma de la superficie edificada destinada a usos distintos del deportivo no superará el 35% de la superficie edificable.

Artº 244.- ZONA ASISTENCIAL

1. Definición : Esta ordenanza se refiere a áreas dedicadas a servicios sociales, culturales y deportivos con muy baja densidad y en contacto con áreas naturales.

2. Las condiciones de parcela mínima y fachada mínima son las existentes.

3. Condiciones de edificabilidad :

Altura máxima en nº de plantas 2
Ocupación en planta baja 15 %
Ocupación en resto plantas 10 %
Edificabilidad 1 m3/m2
Separaciones a vial 30 m.
Separaciones a medianeras 20 m.

Artº 245.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: ASISTENCIAL.

NIV USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.		
			SON.	POTE.	MECAN. SON.
Unifamiliar		Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m2.			
Comunitario	1,2,3	Todos	Todas		
Administrativo	1	Todos	1,2,3,4		
Sanitario Asistencial	1,2,3	Todos	Todas		
Socio Cultural	1,2,3	Todos	Todas		
Deportivo	1,2,3	Todos	Todas		
Infraestructuras	1	1	1,2,3,4		
Espacios libres	1,2,3	Todos	---		

Artº 246.- ZONA DE EQUIPAMIENTO

1. Definición.

Esta ordenación se refiere a las áreas de equipamiento general que se ubiquen dentro de la trama urbana.

Las condiciones de edificación se refieren a la de la zona de ordenanza general donde se ubica.

Los usos permitidos son muy generales y variados dándose la posibilidad de adecuar la edificación a las necesidades concretas del equipamiento.

2. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima y frente mínimo de parcela: será la menor de las siguientes cifras: 400 m2 y 15 m. de frente de parcela o bien los valores de la ordenanza Residencial donde se encuentra la parcela.

b) Altura máxima y total : estará limitada por las condiciones que regulen la altura en la zona Residencial en que se ubiquen.

c) Tipo de ordenación : para actuaciones de manzana completa el tipo de ordenación será similar al de las zonas circundantes aunque sin ser obligatorio respetar la profundidad edificable en el caso de que dicha ordenación sea según alineación de vial. La ocupación máxima será del 70%

Cuando la actuación se encuentre dentro de una parcela con normativa distinta al resto de las parcelas de la manzana, será necesario la tramitación de un estudio de detalle, de acuerdo con el artículo núm. 66 de la normativa general, en el caso de que sea necesario variar la tipología de uso general permitida.

La normativa estética será la de la zona circundante, si bien se admitirá la carpintería de aluminio pintado al fuego de color marrón oscuro o similar.

d) Edificabilidad : el coeficiente de edificabilidad neto, será el permitido por la normativa de la zona Residencial donde esté situada la parcela.

Artº 247.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EQUIPAMIENTO.

NIV USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DENS. POTEN.		
			SON.	POTE.	MECAN. SON.
Unifamiliar		Se permite la construcción de 200 m2 con destino a vivienda ligada al uso principal cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a 1.000 m2.			
Administrativo	1	Todos	1,2,3,4		
Comercial	1	Todos	2,3,4		
Docente	1,2,3	Todos	Todas		
Sanitario Asistencial	1,2,3	Todos	Todas		
Socio Cultural	1,2,3	Todos	Todas		
Deportivo	1,2,3	Todos	2,3,4,5		
Especiales y de seguridad	1	Todos	Todas		
Infraestructuras	1	1	1,2,3,4		
Espacios libres	1,2,3	Todos	---		

Artº 248.- ZONA ESPACIO LIBRE

1. Definición.

Esta ordenación se aplica preferentemente a los pequeños espacios libres incluidos dentro de la trama residencial.

2. Condiciones de edificabilidad.

En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total : una planta, cuatro metros (4 m.) de altura máxima y cinco metros (5 m.) de altura total.

b) Coeficiente de edificabilidad neta : cero coma cinco metros cuadrados/metro cuadrado (0,05 m2).

c) Tratamiento del suelo :

	max.	min.
Superficie pavimentada	80 %	40 %
Superficie de cultivo	90 %	40 %
Cobertura arbórea	—	50 %

Para superficies menores de mil metros cuadrados (1000 m2), así como plazas situadas en el recinto del Casco Antiguo, no rigen estas condiciones de tratamiento del suelo, en lo que

respecta al máximo de superficie pavimentada y a la mínima superficie de cultivo.

3. Condiciones de uso en espacios libres.

Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la practica de deportes al aire libre.

Podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos en el subsuelo, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del Suelo.

Artº 249.- ZONA INDUSTRIAL

1. Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenaje o de talleres y con tipología de edificación aislada, regulada por ocupación y retranqueos a los linderos.

2. Condiciones de parcela :

Parcela mínima	1.000 m2.
Fachada mínima	20 m.

3. Condiciones de Edificabilidad.

Edificabilidad	4 m3/m2.
Altura en nº de plantas	2
Altura máxima en metros	8
Altura total en metros	10
Ocupación	50 %
Retranqueo a via l	10 m.
Retranqueo a medianeras	3 m.

Se permite el uso Residencial en vivienda familiar y únicamente al servicio del mantenimiento o vigilancia de las instalaciones.

Artº 250.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: INDUSTRIAL.

NIV	USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DEN.S. POTEN.			
				SON.	POTE.	MECAN.	SON.
Unifamiliar	Por cada 2.200 m2 de sup. construida de industria, una vivienda de superficie máxima 150 m2, para vigilancia y mantenimiento.						
Industria	1,2,3	Todos	1,2,3	5	4	6	7
Industria	1,2,3	Todos	4,5,6,7	5	5	6	8
Almacenes	1,2,3	Todos	Todos				
Talleres	1,2,3	Todos	1,2,3	5	4	6	7
Talleres	1,2,3	Todos	4,5,6,7	5	4	6	8
Aparcamientos de turismo	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Servicios del automóvil	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Especiales y de seguridad	1,2	1,2	3,4				
Infraestructuras	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Espacios libres	1,2,3	Todos	---				

Artº 251.- ZONA SERVICIOS

1. Definición.

Esta ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a infraestructuras y servicios generales de la villa y comprende los servicios siguientes :

a) Limpieza y recogida de basuras, Abastecimiento de agua, Instalaciones de Depuración de Aguas Residuales, Almacenaje y Transformación y Distribución de Fuentes de Energía (Subestaciones Centrales, Térmicas, etc.)

2. Condiciones de Edificabilidad.

Edificabilidad	3 m3/m2
Altura en nº de plantas	2
Altura máxima en metros	6
Altura total en metros	8
Ocupación	50 %
Retranqueo a vial	10 m
Retranqueo a medianeras	3 m

Las subestaciones de transformación de energía eléctrica deberán cumplir lo prescrito en las normas de estética de la zona Extensiva D.

3. Condiciones de uso.

Se permite el uso Residencial en vivienda familiar y únicamente al servicio del mantenimiento o vigilancia de las instalaciones.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.) sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos.

Artº 252.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: SERVICIOS.

NIV	USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO SITUACIÓN	PRES. DEN.S. POTEN.			
				SON.	POTE.	MECAN.	SON.
Unifamiliar	Por cada 2.300 m2 de sup. construida, se permitirá una vivienda de superficie máxima 150 m2, para vigilancia y mantenimiento.						
Almacenes	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Talleres	1,2,3		1,2	2	2	2	2
Administrativo	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Comercial	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Aparcamientos de turismo	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Servicios del automóvil	1,2,3		1,2,3,4,5	2,3,4			
Docente	1,2,3		1,2,3,4,5	3,4			
Sanitario Asistencial	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Socio Cultural	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Deportivo	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2,3,4			
Espectáculos	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2			6
Espectáculos	1,2,3		1,2,3,4,5	3,4			7
Salas de reunión	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2			6
Salas de reunión	1,2,3		1,2,3,4,5	3,4			7
Actividades recreativas	1,2,3		1,2,3,4,5	1,2			6
Actividades recreativas	1,2,3		1,2,3,4,5	3,4			7
Establecimientos públicos	1,2,3		1,2,3,4		1,2,3,4		
Especiales y de seguridad	1		1,2,3,4		1,2,3,4		
Infraestructuras	1,2,3		1,2,3,4		2,3,4		
Espacios libres	1,2,3		Todos				

Artº 253.- ZONA VIARIA

1. Definición.

Se refiere a las áreas ocupadas por los viales públicos.

2. Condiciones de Edificabilidad.

No se establecen condiciones de edificabilidad, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio del mismo, las cuales vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia.

3. Condiciones de Uso.

Se permite únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso.

Al mismo tiempo se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulen la materia (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de Actividades en la Vía Pública, servidumbres para infraestructuras, etc.)

Artº 254.- ZONA CEMENTERIO

1. Definición.

Se refiere a las áreas destinadas a usos funerarios en general.

2. Condiciones de Edificabilidad.

Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia, las construcciones e instalaciones se adecuarán a las necesidades del servicio que prestan.

3. Condiciones de Uso.

Se permiten todas las actividades y usos ligado al servicio del cementerio.

Artº 255.- ZONA DE INSTALACIONES DE DEFENSA

1. Definición.

Se refiere a las áreas destinadas a las instalaciones de defensa.

2. Condiciones de edificabilidad.

Se permitirá un aumento del 25% del actualmente edificado para futuras necesidades militares.

3. Condiciones de uso.

Se permiten todas las actividades y usos ligados a las instalaciones de defensa.

4. La zona militar está afectada por la Zona Próxima de seguridad de Instalaciones Militares y por la zona lejana de seguridad, que regula el Reglamento de zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, en desarrollo de la Ley 8 / 75 de 12 de Marzo o la que la sustituya.

Meramente con carácter informativo el artº12 del referido reglamento tipifica lo siguiente :

«En las zonas próximas de Seguridad no podrán realizarse sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

No obstante, será facultad de las Autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalación de líneas telefónicas , telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas, no requerirán autorización».

En los planos se ha reflejado la zona próxima de seguridad de 300 metros.

SECCION 4ª. APARCAMIENTOS.

Artº 256.- RÉGIMEN APLICABLE

1. La presente ordenanza regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos no abiertos al uso público, de vehículos automóviles de tipo «turismo «.

2. Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos a los efectos de las transmisiones de propiedad de que aquellos sean objeto.

3. Las obligaciones contenidas en la presente ordenanza se refieren a las obras a realizar en todas las zonas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia dimanante de la normativa del Plan Parcial o Especial, se atenderá a ésta.

Artº 257.- OBLIGATORIEDAD.

1. Aparcamientos voluntarios. Solo estarán obligados a cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el artº 0 .

2. Pequeños aparcamientos: Aunque sea obligatoria su construcción por aplicación de la presente ordenanza, los garajes de superficie útil inferior a cien metros cuadrados (100 m2) cuya capacidad del aparcamiento sea de tres o menos plazas, sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente ordenanza.

3. Edificios de nueva planta: Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando en la superficie edificable del solar se pueda inscribir un círculo de catorce metros (14 m.) de diámetro y ésta tenga una superficie igual o superior a trescientos setenta metros cuadrados (370 m2), o bien cuando dicha superficie del solar sea superior a «A» e inferior o igual a «B» y la relación «K» entre la superficie de la parte edificable del solar y la superficie del mayor círculo inscribible en dicha parte edificable, sea igual o superior a las cantidades que figuran en el siguiente cuadro :

A	B	K
300	310	1,85
310	320	1,80
320	330	1,75
330	340	1,70
340	350	1,65
350	360	1,60
360	370	1,55

Los aparcamientos se construirán en el mismo edificio o en área edificable del solar. En el tipo de ordenación según regulación de parcela y, en general, en las edificaciones unifamiliares, las plazas de aparcamiento se podrán situar en áreas no edificables (al aire libre) sin llegar a ocupar un veinte por ciento (20%) del área no ocupada por la edificación. Dichos aparcamientos podrán ser protegidos del asoleo mediante pérgolas cubiertas con vegetación.

4. Obras de ampliación.

Cuando la superficie a ampliar en un edificio fuese superior al 20 % de la que tuviere en el momento de la vigencia del presente Plan General será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar cuando éste cumpla las condiciones del apartado 3 del presente artº, computándose la totalidad de superficie edificable. El número de plazas y de aparcamiento a reservar se referirá a la suma de la superficie construida existente y la proyectada.

5. Cambio de uso y reformas conducentes al cambio de uso del edificio.

Cuando por aplicación del artº siguiente, resulte la obligatoriedad de reservar más de diez plazas de aparcamiento, será de aplicación lo establecido en el apartado 3 del presente artº «NUMERO DE PLAZAS A RESERVAR»

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir :

a) Residencial turístico. Se estará a lo previsto en la legislación específica si bien la reserva no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada veinte plazas turísticas (hoteles, apartahotels, residencias, apartamentos turísticos, etc.).

b) Vivienda : Una plaza por vivienda o por cada 100 m2.

c) Comercial : Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados.(75 m2).

d) Oficinas : Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados. (75 m2).

e) Espectáculos : Una plaza por cada cincuenta localidades.

f) Salas de reunión de uso público : Una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2).

g) Religioso : Una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m2).

h) Cultural : Una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m2).

i) Deportivo : Una plaza por cada cincuenta localidades de espectáculos deportivos. Una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m2). de la superficie restante, descontada la destinada a espectáculo deportivo.

j) Beneficencia o sanitario : Una plaza por cada quince camas.

k) Restantes usos: Una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m2).

Se entenderá por módulo, la parte íntegra de cada uno de los parámetros enunciados.

En el caso en que en un mismo edificio existan varios usos, para hallar el número de plazas a reservar se sumarán de plazas que resulten de cada uso incluidos los respectivos decimales.

Para cada uso se incluirán no sólo las superficies ocupadas por la actividad sino asimismo la totalidad de las anejas a la misma : servicios, almacenes, espacios de circulación, porches, etc. Los edificios cuyo destino sea el de viviendas sociales, que sean promovidos y subvencionados por administraciones públicas, sólo tendrán que reservar el 50 % de las plazas resultantes de aplicar el presente artículo.

Los tamaños máximos contenidos en el Régimen de usos de cada zona incluyen tanto los aparcamientos obligatorios regulados en el presente artículo como los voluntarios, sean de uso público o privado.

Artº 258.- DETERMINACIONES DE DISEÑO

1. Plazas de aparcamiento

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros (4 m.) y su anchura mínima dos metros (2 m.).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo.

En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

1) El diseño del garaje se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

2) En batería.

Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a setenta grados sexagesimales (60º).

3) En diagonal.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra esté comprendido entre cincuenta (50º) y treinta (30º) grados sexagesimales.

4) En cordón.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30º).

En esta disposición, las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal, cincuenta centímetros (50 cm.) entre si, o respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros (4 m.) de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia. No se permitirán los montacoches como solución única de acceso de vehículos, significándose que en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro metros(4 m.) de la alineación oficial. Sus dimensiones deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta metros(2,80 m.) por cinco coma sesenta metros (5,60 m.)

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachadas a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán contener estudio razonable basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4. Rampas.

La pendiente máxima será del 20 %. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generaciones estén constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m.)

En el acceso de vehículos, los tres metros (3 m.) contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.

5. Carriles de circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos coma cincuenta metros (2,50 m.) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m.) para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m.).

6. Carriles de maniobra.

Son aquellos espacios que además de permitir la circulación dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m.) será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas.

1) Cuando den acceso a las plazas en batería :

Anchura del carril: 5,0 4,8 4,6 4,4 4,2 4

Anchura de la plaza: 2,0 2,1 2,2 2,3 2,4 2,5

Cuando den acceso a una o varias plazas de hasta 5 m. de longitud :

Anchura del carril: 5,5 5,25 5,0 4,75 4,5 4,25

Anchura de la plaza: 2,3 2,4 2,5 2,6 2,7 2,8

El ancho de los carriles cuando den acceso a las plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos.

2) Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón. El carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2,5 m.

7. Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m.), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m.) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m.) en los de doble sentido.

8. Compatibilidad entre espacios y elementos constructivos.

Las plazas, los carriles de circulación y los carriles de maniobra son espacios independientes unos de otros por lo que no se podrán superponer. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, como bajantes, muros, etc, en los carriles de circulación y maniobra. En las plazas sólo se permite que dichos elementos constructivos se ubiquen en las mermas descritas en el apartado 9 del presente artº. En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza.

Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán preferentemente entre las plazas.

9. Altura libre.

La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte metros (2,20 m.) que no se podrá reducir a menos de dos metros (2 m.) en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas en que podrá reducirse a 1,75 m. de altura, con un ancho máximo de 60 cm.

En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de dos coma veinte metros (2,20 m.) en todos sus puntos.

10. Señalización.

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro coma cincuenta metros (4,50 m.) deberán situarse semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m²), estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles como mínimo a diez metros (10 m.) de distancia indicando «peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego», «obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida».

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta centímetros (30 cm.) a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas deberán señalizarse en el pavimento.

11. Accesos de vehículos.

La anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que dé a calles de menos de ocho metros (8 m.) de ancho, será cuatro metros (4 m.). A estos efectos la anchura de los accesos se referirá no sólo al umbral, sino también a los cuatro primeros metros (4 m.) de profundidad a partir de éste.

En todos los demás casos los accesos tendrán anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo en ningún caso tener anchura inferior a dos coma ochenta metros (2,80 m.) ni superior a seis metros (6 m.).

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta metros (40 m.), deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta metros (2,80 m.) de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco metros (5 m.) para la circulación en doble sentido.

12. Accesos de peatones.

Independientemente del cumplimiento de la Norma Básica : «Condiciones de Protección contra Incendios». Cuando la superficie sea igual o superior a los seiscientos metros cuadrados (600 m²) deberán disponer de accesos independientes para peatones, de forma que :

a) En cada planta ningún punto del recinto o local deberá quedar situado en más de cincuenta metros (50 m.) de un acceso de peatones, de ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m).

c) Los accesos para peatones se efectuarán a través de locales o pasos destinados exclusivamente a tal finalidad.

d) Las escaleras deberán tener un ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m.) y serán sectores de incendios a los que a cada planta se accederá a través de vestíbulos de independencia dotados de dos puertas estancas al humo con dispositivos de cierre automático y con apertura manual fácil y abriendo libremente en el sentido de salida o evacuación del local. Dichos vestíbulos deberán dotarse de sistemas o medios de ventilación.

e) En los locales de aparcamiento sobre rasante, con un solo nivel cuya superficie sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) y cuyas fachadas dispongan de más del cincuenta por cien (50 %) de su superficie sin cerramiento se podrá considerar suficiente las rampas de vehículos a efectos de evacuación siempre que dispongan de una acera de cero coma ochenta metros (0,80 m.) de ancho como mínimo.

13. Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural, y directa a través de las aberturas que pueda tener el local, será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de éste cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si la aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios a patinejos tendrán la misma consideración que fachada.

La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

Si en los garages existieran ventanas a fachadas y encima existiesen aberturas de habitaciones ajenas a la actividad a menos de seis metros (6 m.) medios entre los puntos más próximos de huecos, las ventanas del garage se protegerán con tejadillos continuos de una RF-60 como mínimo y que sobresalgan más de un metro (1 m.) de fachada o bien otros medios que garanticen la ventilación e impidan la salida de la llama.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince metros cúbicos (15 m³.) por hora y por metro cuadrado de superficie del local.

Los garages, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m².) de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y mayor exigencia.

Dichos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cerramiento y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión.

Si el local tuviere que estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en tal caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que el sistema de evacuación natural de humos y gases funcionen como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada, como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera un metro (1 m.) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m.), ya sea del propio edificio como de un vecino.

14. Evacuación de gases.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán instalar los necesarios sumideros que garanticen la correcta evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación.

El nivel de intensidad de iluminación media en cualquier punto del local para aparcamientos será superior a quince lux. (15 lux). En los accesos y carriles dicho nivel será superior a cincuenta lux (50 lux).

16. Usos anexos.

Se podrán instalar talleres cuando estén separados del resto del local mediante muros de RF-120 como mínimo, con una puerta de comunicación y una de salida de emergencia ambas de RF-60.

Solo se admitirá el aparcamiento de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (G.L.P.) y la instalación o empleo de máquinas que los utilicen cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones :

a) Las aberturas de ventilación lleguen a nivel del pavimento y tengan una superficie superior a un quinceavo (1/15) de la superficie del local.

b) El nivel del pavimento no esté más bajo que el nivel de la calle.

17. Insonorización.

Será de aplicación de Norma Básica : Aislamiento acústico en las edificaciones.

18. Instalación eléctrica.

Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias del mismo.

19. Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica : Condiciones de Protección contra incendios en los edificios y la reglamentación concordante con la misma.

Independientemente de dicho cumplimiento todos los elementos estructurales tendrán una RF-120 como mínimo.

20. Pavimentos.

El pavimento será resistente, impermeable, antideslizante y continuo (en caso de existir juntas, estarán perfectamente selladas).

Artº 259.- DOCUMENTACIÓN

1. Se deberá incluir en el proyecto de cualquier garage, la explicación

gráfica y escrita del cumplimiento de la presente ordenanza relativa a aparcamiento.

2. En la memoria deberá explicarse si el aparcamiento es obligatorio o voluntario, el cálculo del número de plazas y dimensiones de las mismas.

3. En planos deberán quedar dibujados en forma clara y separados de elementos constructivos los carriles de maniobra y las plazas.

Artº 260.- APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE Y SOLARES NO EDIFICADOS

En todo solar no edificado provisionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa, se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones :

a) Deberán cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el artº 0 excepto en aquellas materias (ventilación, etc.), en que por las características de la actividad no son de aplicación.

b) Las plazas de aparcamiento deberán protegerse, mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado y otros medios, que permitidos por la Normativa (Ordenanzas Municipales) vigente, cumplan el mismo fin.

c) Los terrenos del solar destinados a aparcamientos, deberán dotarse de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

d) El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los 15 lux con una uniformidad del orden de 0,3 y de un alumbramiento guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de 5 lux.

e) En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su programación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en la NBE-CPI/91 Ordenanzas MM. pero en todo caso, como mínimo, deberán dotarse de extintores de incendios con el mismo criterio que el establecido en la citada NBE-CPI/91 para garage/aparcamiento.

f) Los solares habrán de estar debidamente vallados de conformidad con lo previsto en la presente Normativa.

g) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos, no le exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que les corresponda por tal condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.

SECCION 5ª : ORDENANZAS DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR

Artº 261.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HIGIENE.

Además de las condiciones mínimas que se establezcan por la Administración Central y Organismos superiores competentes y en tanto no se opongan alas mismas, serán de obligada observancia las contenidas en el articulado de este capítulo.

Artº 262.- COMPOSICION MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITACIONES.

Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina/comedor de al menos 14 m²; un dormitorio doble de al menos 10 m²; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m².

Si la estancia/comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m². y en este caso la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m².

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m². y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m².

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.

Las superficies mínimas para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m². y para los retretes de 1,10 m².

Los tendedores se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.

Artº 263.- DISTRIBUCIÓN

La distribución interior del edificio deberá ser tal, que todas las piezas habitables, tengan luz y ventilación directa.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único paso posible, un dormitorio. El acceso al aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor.

En dormitorios, cocinas y por lo menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas tanto cubiertas como no.

Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

Artº 264.- ALTURAS INTERIORES MÍNIMAS

Las alturas mínimas exigibles serán :

Vivienda	2,50 m.(*)
Residencial	2,50 m.
Comercial en planta baja	3,00 m.
Comercial en otras plantas	2,50 m.
Oficinas	2,30 m.

(* En zonas rurales podrá reducirse a 2,20 m. así como en accesos, pasillos, baños y cocinas.

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados.

Artº 265.- ESCALERAS DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS Y OFICINAS

Las escaleras comunes a varias viviendas u oficinas, deberán reunir las siguientes condiciones:

Anchura mínima de la huella	0,27 m.
Contrahuella máxima	0,19 m.
Anchura mínima con baranda libre	0,80 m.
Anchura mínima entre muros	1 m.
Número máx.de peldaños/alturas en cada tramo	18
Longitud mínima de rellano	0,90 m.
Distancia mínima entre arranque de escalera y portal de entrada	1 m.
Altura mínima de barandillas de protección de escaleras	0,95 m.

Las barandillas se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,12 m.

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa, a la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio, con excepción de la planta baja, y con una superficie mínima cada uno de un metro cuadrado.

En edificios de planta baja y dos pisos, se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios de una superficie mínima de tres metros cuadrados.

Siendo el ojo de la escalera, de un ancho no inferior a 80 cm.

Artº 266.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen directamente de la vía pública, espacios libres y patios que cumplan las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas de escalera ni de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un cuarto de su perímetro.

Podrá sustituirse la ventilación directa mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un décimo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

Las dependencias de una vivienda que no dispongan de luz ventilación directa, no podrán tener planta lados mayores de 1,70 metros a menos que por la forma y disposición de la dependencia, sea imposible colocar en ella una cama.

Las habitaciones que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana exclusivamente, sin interposición de galerías ni terrazas cubiertas, podrán servir de ventilación o iluminación de alcobas u otras dependencias, con

tal que el ancho de el hueco de comunicación entre ambas piezas no sea inferior a la mitad de la mayor dimensión de la habitación interior ni el fondo total de las dos piezas sea superior a 8,50 m.

Artº 267.- PATIOS; CLASIFICACIÓN Y DIMENSIONES

Los patios, por lo que se refiere a la ventilación e iluminación que proporcionan, se dividen en dos categorías:

1ª.- Comprende los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, dormitorios. Para los patios de primera categoría, es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de un diámetro no inferior a tres metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, invernaderos, lavaderos en voladizo, ni salientes de ningún género, en toda su altura.

2ª.- Comprende los patios que den luz y ventilación a despachos, escaleras, cocinas y demás dependencias no enumeradas en la primera categoría. Cuando en una vivienda no existan cuatro o más dormitorios se permitirá que uno de ellos ventile e ilumine a través de un patio de segunda categoría.

Para los patios de segunda categoría, la superficie mínima será de seis metros cuadrados. Siendo indispensable que en un interior pueda inscribirse un círculo de un diámetro no inferior a dos metros.

Artº 268.- LUCES RECTAS

Todos los patios tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de ventilación e iluminación, tomadas en el centro de los huecos, y perpendicularmente al hueco, sean de tres metros en los patios de primera categoría y de dos metros en los de segunda. Estas luces se contarán a partir del hueco, de no existir interposición de galerías o terrazas, y en el caso de existir galería o terraza entre el hueco y el patio se medirán sobre dichas perpendicular a partir del borde exterior de la terraza o galería.

Cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida, las distancias antes indicadas, se tomarán a partir del centro de un hueco teórico de la superficie mínima exigida.

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada en los dos párrafos anteriores, los huecos necesarios (para la superficie mínima exigida de ventilación e iluminación), por el hecho de que en la misma habitación o local, existan otros que cumplan tal requisito.

Artº 269.- ESTRANGULACIÓN DE PATIOS

En los patios, no se permitirán estrangulaciones en su planta, que den lugar a dimensiones inferiores a un metro, tomadas perpendicularmente a cualquiera de las caras del mismo.

Igualmente quedan prohibidas las zonas de penetración del patio, hacia los edificios en los cuales la relación entre la dimensión común y la profundidad de penetración sea inferior a un medio (1/2).

Artº 270.- VENTILACIÓN DE BAÑOS Y RETRETES

Los baños y retretes, podrán ventilarse por medio de patinillos o chimeneas de ventilación, abiertos por su parte superior, cuya superficie y forma sea tal, que pueda inscribirse un círculo de 0,60 m. de diámetro en los mismos. Estos patinillos serán registrables.

También pueden admitirse conductos independientes de ventilación para cada pieza, de sección circular o macerada y no inferior a 20 centímetros.

Artº 271.- CARACTERÍSTICAS DE PATIOS

En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que en dicho patio ventile, y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza, y de un desagüe o sifón para recogida de aguas pluviales y limpieza.

Los parámetros estarán impermeabilizados, siendo obligación de los propietarios de las fincas, mantenerlos limpios y ejecutar las obras de conservación necesarias.

Salvo en el espacio correspondiente a la planta situada a nivel del suelo patio, queda, prohibida cualquier instalación (tendederos, marquesinas, etc.) que invada la superficie del mismo.

Artº 272.- PATIOS MANCOMUNADOS

Se aceptan los patios medianeros mancomunados para el cumplimiento de las anteriores condiciones, pero con la obligación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correlativa servidumbre que de ello derive.

Artº 273.- PATIOS EN AMPLIACIÓN O REFORMAS

Cuando se trate de obras de ampliación o reforma de edificios cuyos patios de luces no cumplan las anteriores condiciones, se llevarán a cabo las obras necesarias para conseguir su cumplimiento. Si no resultara posible, la modificación precisa, al aumentar la edificación en altura se exigirá el cumplimiento, de una de las condiciones siguientes :

a) Aumentar y variar las dimensiones del patio a partir de la ampliación, hasta conseguir inscribir en el mismo un círculo de 4 m. de diámetro o en su defecto, lograr una superficie en planta de 18 m². para los patios de 1ª categoría y de 10 m². para los de 2ª.

b) Mantener las dimensiones del patio existente pero dejando libre de nueva edificación y en toda la altura de la misma, uno de los lados del patio cuya longitud supere los 3 m. No se considerarán comprendidos en este caso los patios lindantes con líneas medianeras, que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aun cuando no esté edificado el solar colindante.

Artº 274.- APARATOS SANITARIOS

Cada vivienda independiente poseerá como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavado e inodoro.

Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación y dispondrán de descarga automática.

Artº 275.- LAVADEROS / TENDEDEROS

Los lavaderos/tendederos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en las galerías, azoteas, sótanos y semisótanos, siempre que estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.

Queda prohibida la instalación de lavaderos/tendederos en entradas, cajas de escalera o invadiendo, en plantas altas, las superficies mínimas de los patios.

Artº 276.- DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

En el caso de existir acometida a red general de agua potable, la reserva de agua será de mil litros por vivienda, con un mínimo de 10.000 litros por edificio.

En el caso de permitirse el suministro mediante aljibe, la reserva será como mínimo de veinte (20) m³., por vivienda.

Artº 277.- DESAGÜES PLUVIALES

En zona de edificación entre medianeras, el desagüe de las bajadas de agua pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan a la red pluvial urbana. Si no existiese red pluvial urbana, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta, prohibiéndose el desagüe por encima de la acera.

De no existir red pluvial urbana, las aguas pluviales podrán recogerse, en todo caso, en cisternas, aljibes o pozos de absorción.

Las aguas pluviales no serán conducidas en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

Artº 278.- EVACUACIÓN DE AGUAS FECALES MEDIANTE SISTEMA INDIVIDUAL

1. Queda prohibido la evacuación por sistemas de simple absorción.

2. Cuando esté permitida la evacuación mediante sistemas individuales, será obligatoria la construcción, uso y mantenimiento de fosas sépticas y pozos o zanjas filtrantes.

3. Condiciones mínimas de la fosa séptica :

a) Deberá tener una cámara anaerobia y otra aerobia, y un pozo absorbente o zanjas filtrantes.

b) La cámara anaerobia será cerrada y, estanca mediante cierres sifónicos para la entrada de aguas fecales y salida del afluente. Su volumen será de cero coma ocho (0,8) m³, por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial o por cada doscientos cincuenta (250) m², de construcción destinada a otros usos.

c) La cámara aerobia recibirá el efluente de la cámara anaerobia. Deberá tener un conducto de ventilación al exterior, una superficie libre mínima de cero coma cuatro metros (0,4 m.), por vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m²), de edificación residencial o por cada doscientos cincuenta (250 m²) de

construcción destinada a otros usos, y una altura libre mínima de un metro (1) metro. Las aguas jabonosas, serán conducidas directamente al pozo absorbente.

d) Pozo absorbente : Con una superficie para garantizar el filtrado del efluente procedente de la cámara aerobia y de las aguas jabonosas, según la calidad del terreno.

d.1) Filtros : situados después de la salida efluente de la cámara anaerobia. Estará constituido por una capa de carbón activado y otra de arena sobre grava.

d.2) Distancia del pozo absorbente :

A medianeras: cinco metros (5 m.)

A aljibes subterráneos: diez metros (10 m.)

Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del pozo absorbente o hasta la medianera entre sus puntos más próximos.

e) Si se emplea el sistema de zanja filtrante, esta deberá garantizar la absorción y dispersión del afluente.

f) El sistema empleado deberá garantizar, en cada caso, la no contaminación de aljibes o acuíferos.

En el caso de solares de poca anchura deberá situarse en el eje de medianería respetando las separaciones posteriores.

Podrán mancomunarse a efectos de cumplir las separaciones a otras parcelas.

g) El Ayuntamiento podrá homologar uno o varios tipos de fosa séptica.

Artº 279.- POZOS FILTRANTES O ABSORBENTES.

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas :

Materiales decantables : 0,3 ml/l.

KMnO4 : 100 mg/l.

DBO5 : 25 mg/l.

2. Los materiales decantables se medirán al cabo de las dos horas y el consumo de permanganato, así como de DBO, se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios (20 db) medidos a diez metros (10 m.) de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

4. Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del Ministerio de Industria.

Artº 280.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES O CAUCES PÚBLICOS.

Queda prohibido verter aguas residuales no depuradas a cauces públicos.

Artº 281.- SALIDA DE HUMOS.

Se prohíbe que se dé libre salida a los humos por las fachadas, patios comunes, balcones y ventanas aunque tenga dicha salida carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimeneas estará provisto de aislamiento y demás elementos necesarios que impidan que la radiación del calor se transmita a propiedades contiguas y que el paso y salida de humos, cause molestias y perjuicios a terceros.

Ninguna chimenea puede ser introducida en pared medianera, de no consentirlo el propietario colindante. Tampoco podrán ser voladas hacia la propiedad del vecino sin su consentimiento, pero podrán elevarse por el interior del patio común cuando no causen incomodidades a los propietarios colindantes.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro encima de la cubierta más alta, situada a distancia no superior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividad, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio pueda causar molestias o

perjuicios.

TITULO IX : DEFINICIONES

SECCION ÚNICA

Artº 282.- DEFINICIONES SOBRE EL TERRITORIO :

1. FINCA, PREDIO : Porción de suelo de propiedad privada situado en Suelo Urbanizable o no Urbanizable.

2. TERRENO : Porción de suelo urbano de propiedad privada, independientemente de su calificación urbanística.

3. PARCELA : Unidad catastral de suelo urbano lindante con otra parcela o con espacio libre público al que la normativa del Plan le otorga la posibilidad de edificar.

4. SOLAR : Parcela que, por reunir las condiciones de parcelación y urbanización definidas en el Plan, es apta para su inmediata edificación.

5. TERRENO NATURAL : Configuración del terreno en el momento de la aprobación inicial del presente P.G.O.U.

6. ESPACIO LIBRE : Porción no edificable de suelo urbano (salvo las excepciones explicitadas en el Plan).

7. ESPACIO LIBRE PUBLICO : Porción de suelo que por estar destinado a jardines y áreas de juego, esta calificado como tal por el P.G.O.U. y Planeamientos concordantes y es, por tanto, inedificable salvo las excepciones explicitadas en el correspondiente Plan.

8. ESPACIO EDIFICABLE : Porción de una parcela en la que deben ubicarse las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o por retranqueos.

9. VIAL : Espacio público inedificable destinado a la circulación y/o a aparcamiento de vehículos.

10. MANZANA : Porción de suelo urbano delimitado por Espacios libres Públicos o viales.

11. MANZANA LINEAL : Es la manzana sensiblemente rectangular cuya dimensión menor es inferior a veinticuatro metros y cuya dimensión mayor es superior a cincuenta metros.

12. MANZANA INCOMPLETA: Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales y por la línea de límite de suelo urbano.

Artº 283.- DEFINICIONES SOBRE ORDENACIÓN:

1. USO : Es la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de construcciones.

2. EDIFICACIÓN AISLADA : Es la ordenación según regulación de parcela en la que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.

3. EDIFICACIÓN ADOSADA : Es la ordenación según regulación de parcela en la que se permite la edificación lindante con medianeras, vial o espacio público.

4. ALINEACIÓN : Plano vertical que delimita los espacios libres públicos o viales con los espacios libres de parcela, o los espacios edificables.

5. ALINEACIÓN ACTUAL : Alineación definida por linderos existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.

6. NUEVA ALINEACIÓN : Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o deslinda las parcelas de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

7. ALINEACIÓN OFICIAL : Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o deslindan los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

8. ALINEACIÓN DE FACHADAS : Alineación a partir de la cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

9. ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA : Es la alineación de fachada de las plantas/piso que delimita el patio de la manzana.

10. ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA : Es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.

11. PROFUNDIDAD EDIFICABLE : En ordenaciones según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior.

12. MEDIANERÍA : Plano vertical que separa dos parcelas.

13. RETRANQUEO : Separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o medianería. Estas separaciones se deben medir desde el punto más saliente de dicho cuerpo de edificación.

14. RETRANQUEO A MEDIANERÍA : Separación comprendida entre la medianería y un cuerpo de edificación.

15. RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL : Separación comprendida entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.

16. RASANTE : Línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.

17. RASANTE DE CALZADA : Rasante a lo largo del eje del vial.

18. RASANTE DE ACERA : Rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección del borde superior del bordillo sobre dicho plano, incrementada en un dos por ciento de la anchura de la acera en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de no existir acera.

19. PUNTO DE REFERENCIA : Punto de la rasante de acera de cada parcela o tramo de parcela determinado por las presentes ordenanzas a partir del cual se sitúa la planta baja y se mide la altura reguladora.

20. ACANTILADO : Tendrá la consideración de acantilado las zonas costeras con pendientes superiores al 100 %.

Artº 284.- DEFINICIONES SOBRE LAS EDIFICACIONES :

1. PLANTA : Porción de espacio que, por su altura de techo es susceptible de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un parámetro de techo y una superficie pisable.

2. PLANTA CERRADA : Parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos fijos de cerramiento.

3. PORCHE : Parte de la edificación abierta en su totalidad o en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos situados a una altura inferior a seis coma seis (6,6) metros.

4. TERRAZA : Parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples aleros de menos de cincuenta centímetros de vuelo) o, asimismo, cubierta por elementos fijos situados a una altura igual o superior a seis coma seis (6,6) metros.

5. PERGOLA : Entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras.

6. FACHADA : Cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.

7. CUERPO SALIENTE : Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas).

8. ELEMENTO SALIENTE : Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.

9. GALERÍA ACRISTALADA : Cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en carpintería de madera.

10. BALCÓN : Cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.

11. CUBIERTA : Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

12. ALERO, CORNISA : Elemento salientes de la cubierta.

13. CERCA : Elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.

14. EDIFICACIÓN : Conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches

y cuerpos y elementos salientes.

15. PATIO : Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.

16. SÓTANO : Planta cuyos paramentos verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno.

17. SEMISOTANO : Planta que sobresale menos de un (1) metro de la superficie del terreno natural medido en cualquier punto de su contorno entre dicho terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior o 1.80 en caso de terrenos sensiblemente inclinados.

18. También se considera semisótano a dicha planta aunque en longitud máxima de seis (6) metros de su perímetro, sobresalga más de un (1) metro del terreno, y en ésta longitud se sitúe el acceso o accesos al mismo.

19. PLANTA BAJA : Es la planta inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir Planta sótano alguna, se considera como planta baja a la inferior de las construidas. El plano inferior de dicha planta puede tener una o diversas cotas de nivel.

En el tipo de ordenación según alineación de vial o espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre un (1) metro por encima y cero coma cuatro (0,4) metros por debajo del punto de referencia.

20. PLANTAS/PISO : Plantas situadas sobre la planta baja.

Artº 285.- DEFINICIONES SOBRE LOS CÓMPUTOS:

1. SUPERFICIE CONSTRUIDA : Superficie horizontal incluidos cerramientos de las plantas cerradas y porches.

2. SUPERFICIE EDIFICABLE : Superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches que las Normas permiten construir en un terreno.

3. SUPERFICIE ÚTIL : Es el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción : Pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, antepechos etc.

4. SUPERFICIE DE SOLAR O PARCELA : Es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

5. OCUPACIÓN : Parte de las parcelas que ocupan las edificaciones. Se expresará como relación entre la superficie de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las plantas cerradas (inclusive sótanos y semisótanos), porches y voladizos, y la superficie de la parcela o parcelas correspondientes.

6. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO : Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie del solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL : Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno o finca. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

8. APROVECHAMIENTO : Cantidad expresada en unidades de aprovechamiento que depende de la superficie edificable y la superficie de espacios libres y de la situación y usos permitidos en una parcela, terreno, finca o predio.

9. INDICE DE APROVECHAMIENTO : Cociente de dividir un aprovechamiento por la superficie de uno o varias parcelas o terrenos. Su utilización se realiza en Suelo Urbano.

10. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES : La altura se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, medidos en una misma vertical. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

11. ALTURA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES : La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. Se medirá en metros.

12. ALTURA REGULADORA : La altura reguladora se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta más alta, medidos en una misma vertical. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

Palma, Febrero 1989.

bibiloni.cerdá.company, arquitectos
Javier Massanet, arqtº coordinador

ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS
Actuaciones en suelo urbano y urbanizable programado.

Actuaciones en suelo urbano

ESTADRO RESUMEN DE NORMAS														
ZONA	Parcelas	Y	Parcelas	Y	Parcelas	Y	Parcelas	Y	Parcelas	Y	Parcelas	Y	Parcelas	Y
	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0	—	13.3	4	14.8	70%	70%	—	—	5	—	—
CASCO ANTIGUO 2	200	7	—	—	16.4	5	17.9	100%	100%	—	—	5	—	—
INTENSIVA A	200	10	—	—	13.3	4	14.8	60%	60%	—	—	5	—	—
INTENSIVA B	200	10	—	—	9.6	3	11.1	60%	60%	—	—	5	—	—
EXTENSIVA A	400	15	3.00	1.00	13.3	4	14.8	50%	40%	3	3	3	6	5000
EXTENSIVA B	400	15	3.00	1.00	9.6	3	11.1	40%	40%	3	3	3	6	3500
EXTENSIVA C	400	15	2.00	0.70	9.6	3	11.1	30%	30%	5	3	3	6	2000
EXTENSIVA D	400	15	2.50	0.85	6.5	2	8.0	40%	40%	3	3	3	6	2000
EXTENSIVA E	400	15	2.00	0.70	6.5	2	8.0	30%	30%	3	3	3	6	2000
EXTENSIVA F	600	20	3.00	1.00	13.3	4	14.8	40%	40%	5	5	5	10	5000
EXTENSIVA G	1000	20	0.75	0.25	6.5	2	8.0	20%	50% _s /PB	5	5	5	10	1000
EXTENSIVA H	2000	25	0.75	0.25	6.5	2	8.0	20%	50% _s /PB	7	7	7	14	3000
EXTENSIVA I	800	20	1.10	0.37	6.5	2	8.0	25%	50% _s /PB	5	3	3	6	1000
EXTENSIVA J	800	20	1.25	0.42	6.5	2	8.0	25%	25%	5	3	3	6	2500
EXTENSIVA K	600	20	2.50	0.85	9.6	3	11.1	40%	30%	3	3	3	6	2000
HOTELERA A	5000	50	3.00	1.00	16.4	5	17.9	40%	30%	3	3	3	6	—
HOTELERA B	10000	50	2.50	0.85	16.4	5	17.9	30%	25%	5	5	5	10	—
TURISTICA	(*)	(*)	(*)	(*)	3.5	1	5.0	(*)	—	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
C. VACACIONES	Unica	—	0.70	0.23	6.5	2	8.0	15%	15%	6	6	6	6	1500
DEPORTIVA A	10000	100	1.00	0.25	—	2	—	15%	15%	6	6	6	6	—
DEPORTIVA B	2000	20	0.30	0.10	4.0	1	4.0	15%	15%	5	3	3	6	—
ASISTENCIAL	Unica	Exil	1.00	0.25	6.5	2	8.0	15%	10%	30	20	20	—	(c)
SERVICIOS	1000	20	3.00	1.00	6.0	2	8.0	50%	50%	10	3	3	6	—
INDUSTRIAL	1000	20	4.00	1.34	8.0	2	10.0	50%	50%	10	3	3	6	—

(a) En Loma Pinar se permitirá 3 m en el retranqueo vías.
 (b) En los edificios existentes se permitirá la altura, el volumen y los retranqueos existentes.
 (c) Según planos P.G.O.U.
 (*) En urbanizable las extensivas I y J, tendrán una parcela mínima de 1.200 m².

SISTEMA DE ACTUACION EN SUIPI Y SU PROGRAMACION

SECTORES	USO DOMINANTE	SISTEMA ACTUACION			PROGRAMACION	
		Comp.	Coop.	Expr.	1. cu	2. cu
Cala Salada	Turist-Residencial	*				100%
Punta Galera	Resid-Deportivo	*			100%	
Loma Pinar	Residencial	*			100%	
Cap. Negro	Residencial	*				100%
Cala Gració	Turist-Residencial	*			50%	50%
Srv. S'Arfala	Servicios		*		100%	
Cap. Blanch	Residencial	*			100%	
S'Arfala	Residencial	*				100%
Sa. Capella	Residencial	*			100%	
Ses. Variades	Turist-Residencial	*			100%	
Sa. Vorera Sur	Turist-Residencial	*			100%	
Can. Obrador	Residencial	*			50%	50%
Can. Nicolau	Resid-Deportivo	*			30%	70%
Sa. Serra	Residencial	*			40%	60%
Res. Ses. Païsses	Residencial	*				100%
Ind. Ses. Païsses	Industrial		*		50%	50%
Res. San Rafael	Residencial	*			60%	40%
Ind. Montecristo	Industrial		*		30%	70%

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 32/01

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención espacio libre público por expropiación.	SITUACION. S'ATALAYA NORTE	PLANO Nº 3.2
--	-------------------------------	------------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUP (M2)
TOTAL ACTUACION	96.520
VIALES	
EQUIFAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	96.520
TOTAL	96.520
TOTAL SUELO LUCRATIVO	

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS		
Espacio libre.		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX PL	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

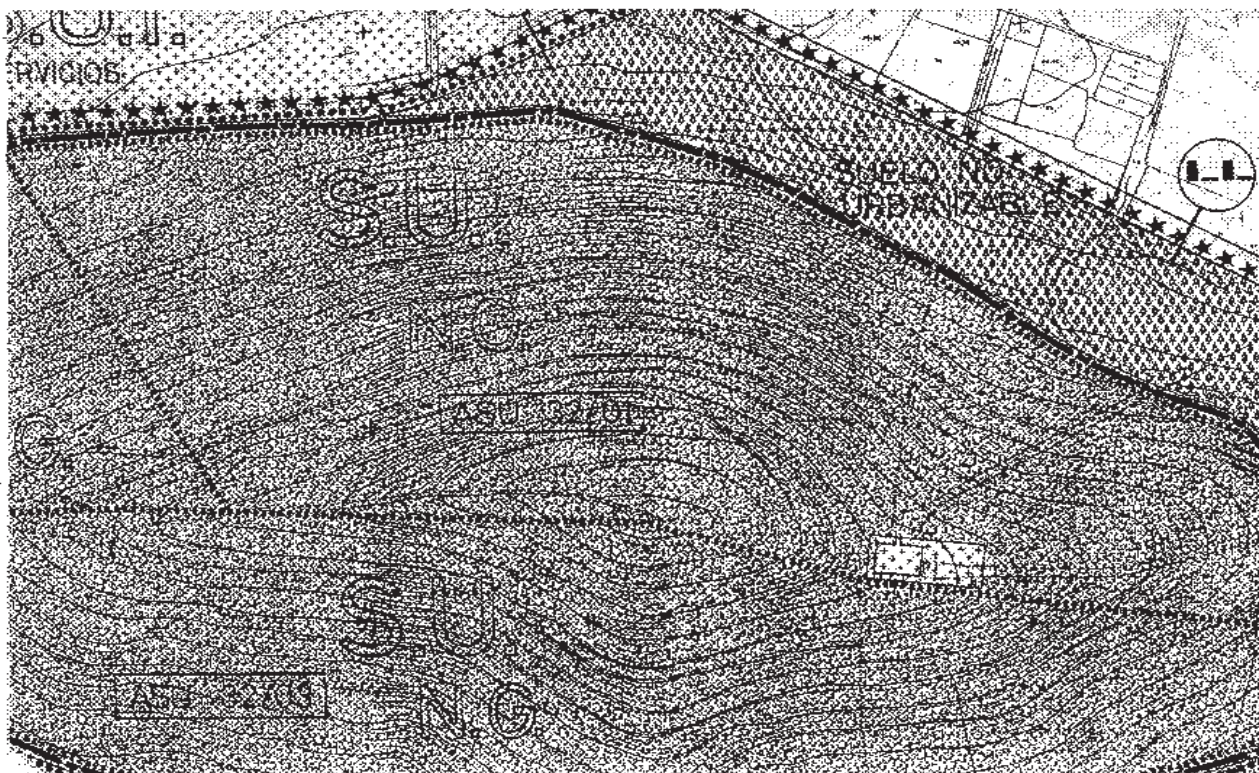
GESTION Y AMBITO DE AC

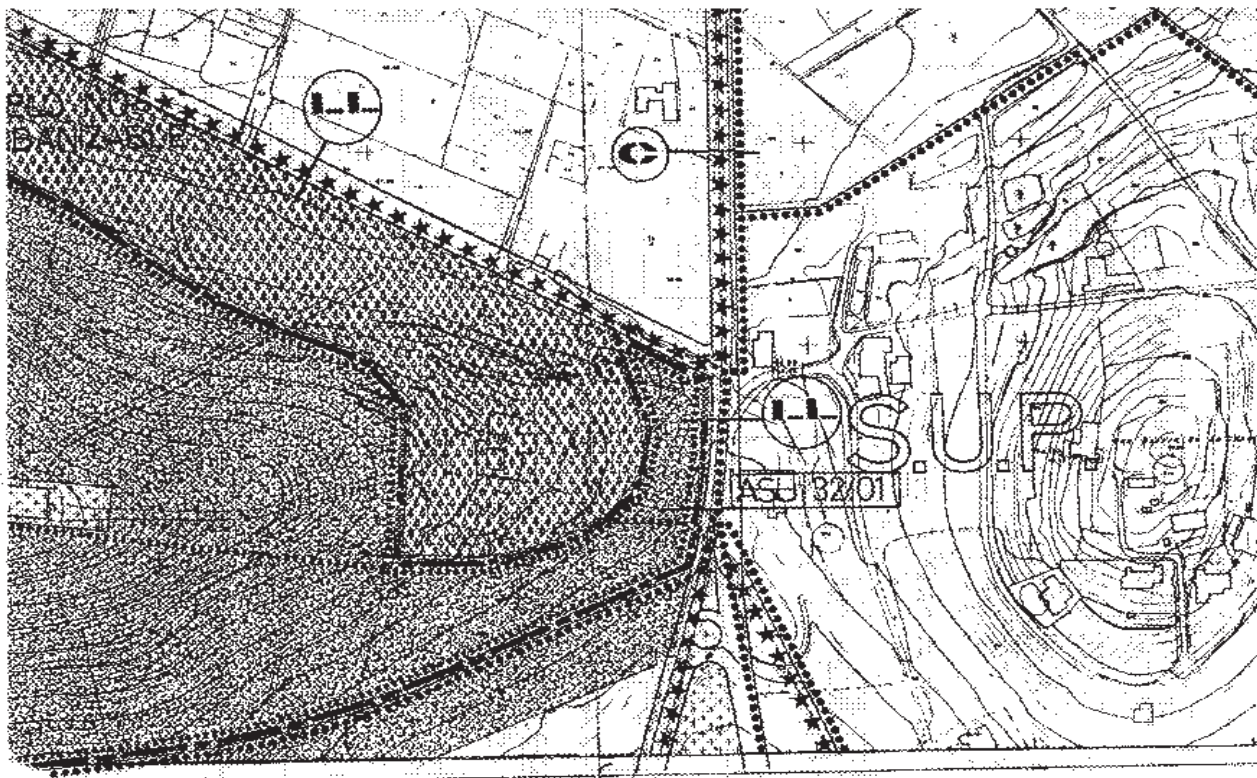
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4 <input type="checkbox"/>
EXPROPIACION <input checked="" type="checkbox"/>	4-6 <input type="checkbox"/>
	6-8 <input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES





ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 32/02

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención espacio libre público por expropiación.	S'ATALAYA OESTE	3.2

SUPERFICIES	
SUELO	SUP (M2)
TOTAL ACTUACION	41.200
VIALES	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	41.200
TOTAL	41.200
TOTAL SUELO LUCRATIVO	

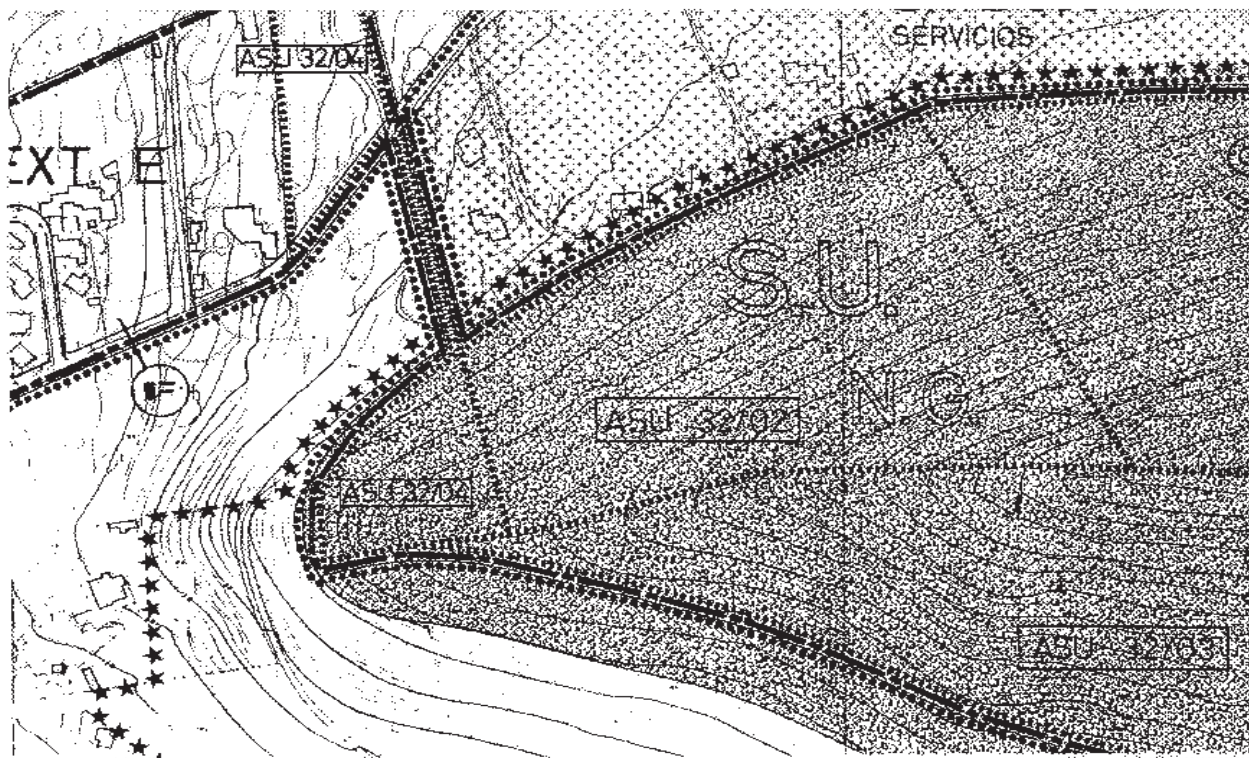
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input checked="" type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION		
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 32/03

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención espacio libre público por expropiación.	SITUACION. S'ATALAYA SUR	PLANO Nº 3.2 y 3.3
--	-----------------------------	-----------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUP. (M2)
TOTAL ACTUACION	96.000
VIALES	
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	96.000
TOTAL	96.000
TOTAL SUELO LUCRATIVO	

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

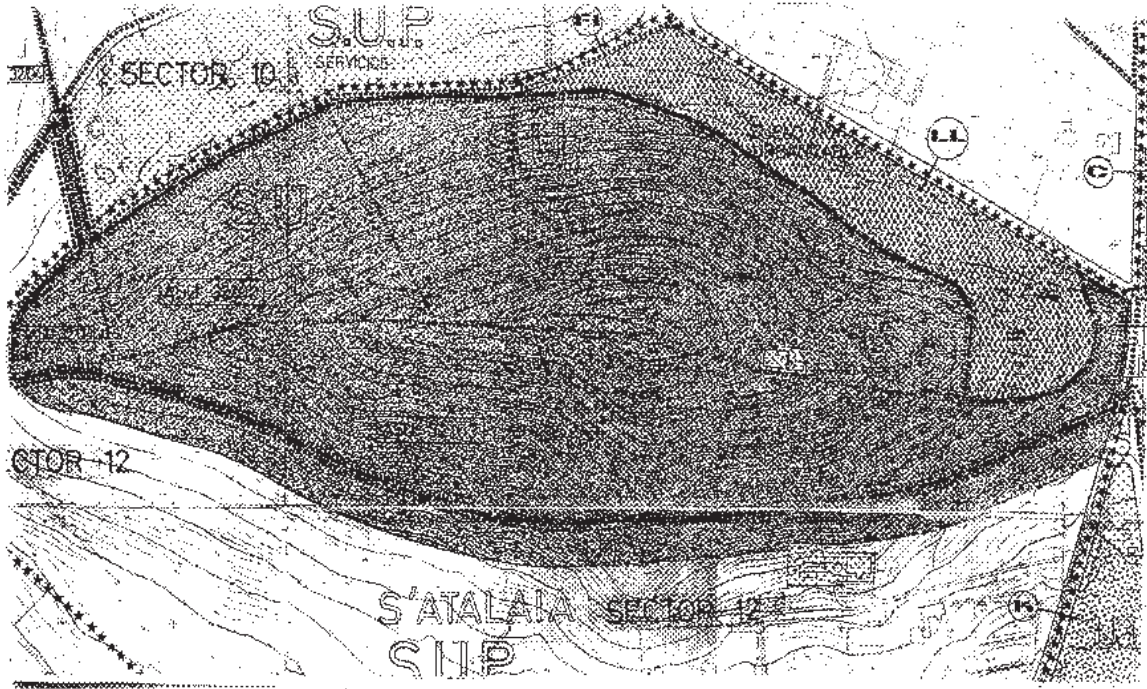
GESTION Y AMBITO DE ACT

SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input checked="" type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO

CODIGO 32/04

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención espacio libre público	SITUACION S'ATALAYA NORT	PLANO Nº 32
--	-----------------------------	-----------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUR (M2)	
TOTAL ACTUACION	15.300	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	7.080
	PEATONAL	660
	TOTAL CESIONES	7.740
TOTAL SUELO LUCRATIVO	7.560	

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS			
Extensiva E			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX PL	MTS	USOS Y PARC SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

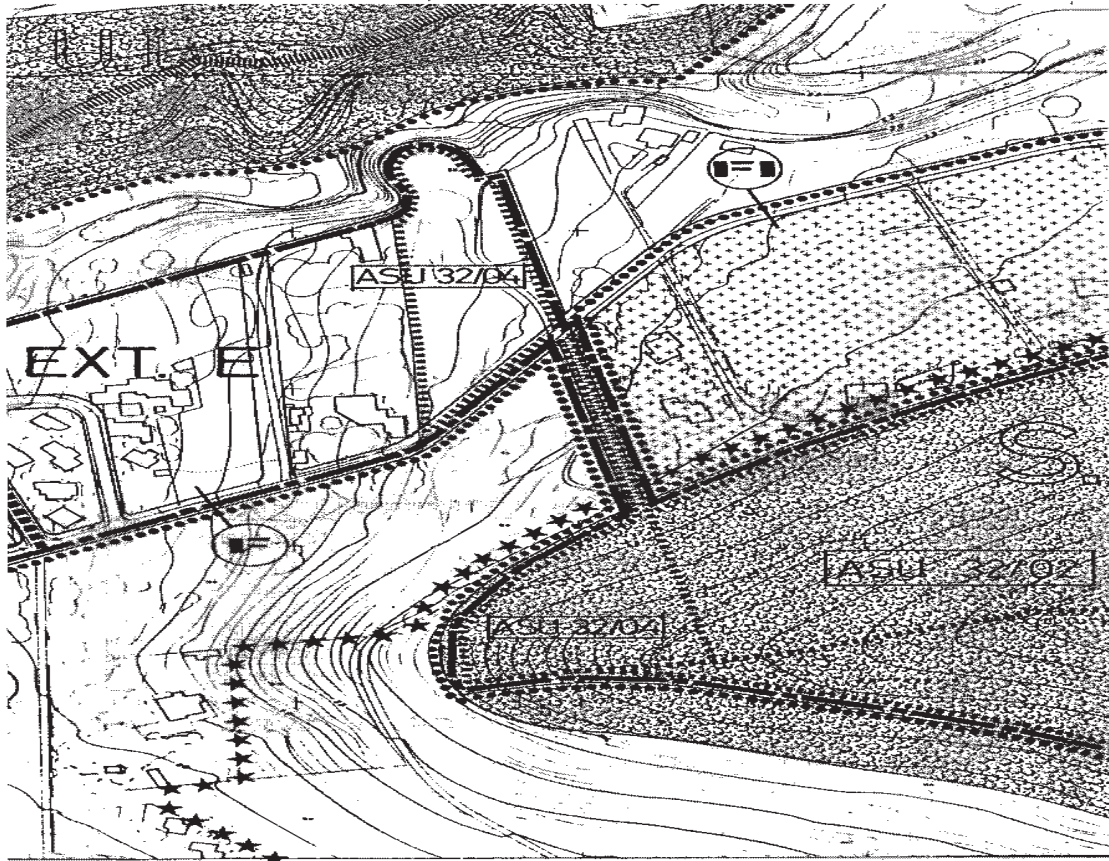
GESTION Y AMBITO DE ACT

SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input checked="" type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4 <input type="checkbox"/>
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6 <input type="checkbox"/>
	6-8 <input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 32/05

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION DOTACION DE SERVICIOS Y CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.	SITUACION STELLA MARIS	PLANO Nº 3.2
--	---------------------------	------------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUP. (M2)	
TOTAL ACTUACION	129.400	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	----
	EQUIPAMIENTOS	----
	ESPACIOS LIBRES	8.520
	APARCAMIENTOS	1.460
	TOTAL CESIONES	9.980
TOTAL SUELO LUCRATIVO	119.420	

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS		
- CIUDAD DE VACACIONES		
- DEPORTIVO A,		
- ASISTENCIAL		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT

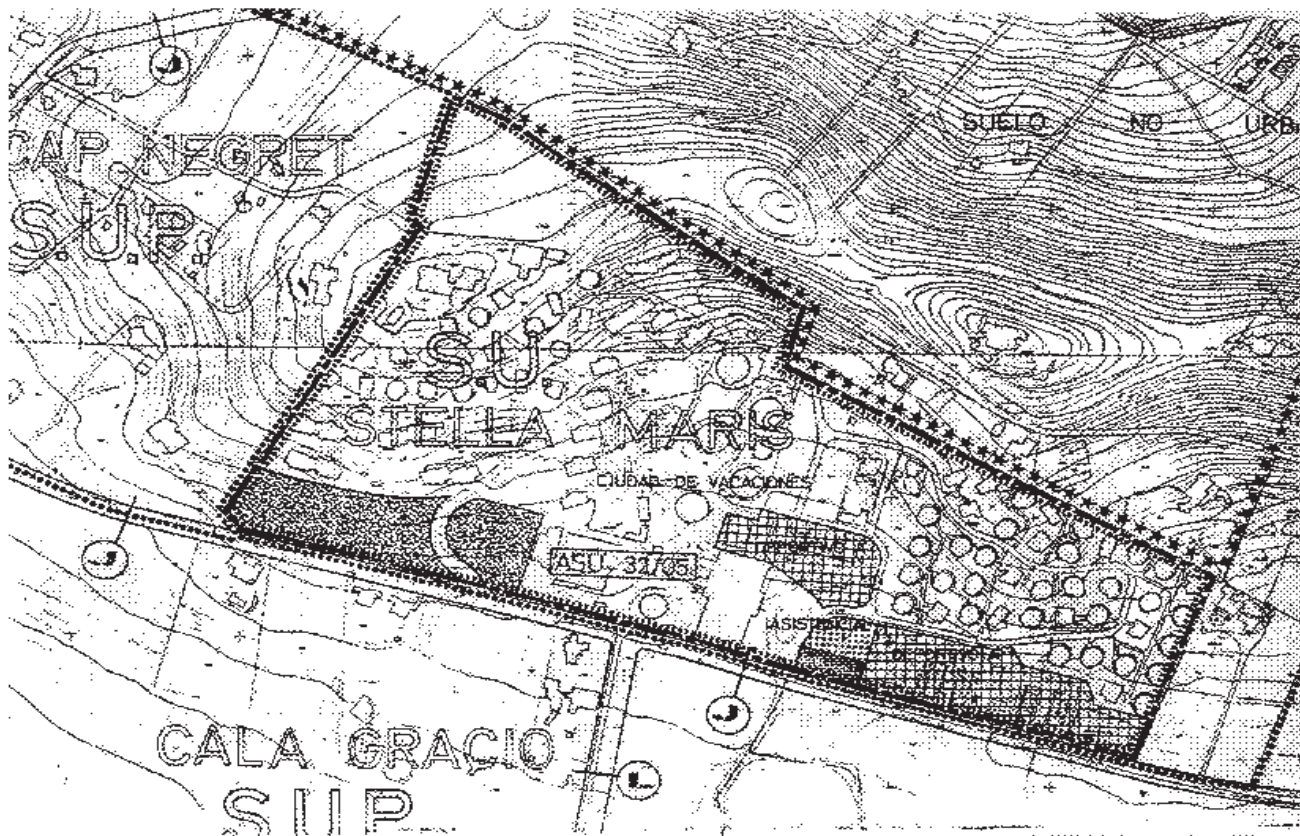
SISTEMA	
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION	<input type="checkbox"/>
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	<input checked="" type="checkbox"/>

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

Las zonas Deportivas y Asistenciales serán las grafiadas en los planos.
 Estudio de detalle: Ordenación de volúmenes.
 Proyecto dotación de servicios, incluyendo las conexiones hasta los sistemas generales existentes con todos sus elementos.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CÓDIGO 33/01

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION	SITUACION. Velázquez-Vara de Rey-Lepanto	PLANO Nº 3.3
-------------------	---	------------------------

SUPERFICIES

SUELO		SUR (M2)
TOTAL ACTUACION		3.190
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	1.950
	TOTAL CESIONES	1.950
TOTAL SUELO LUCRATIVO		1.240

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX PL	USOS Y PARC. SEGUN ZONA	
50%	5	16.4	Extensiba A

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
3.720 m3	4.930 m3	8650

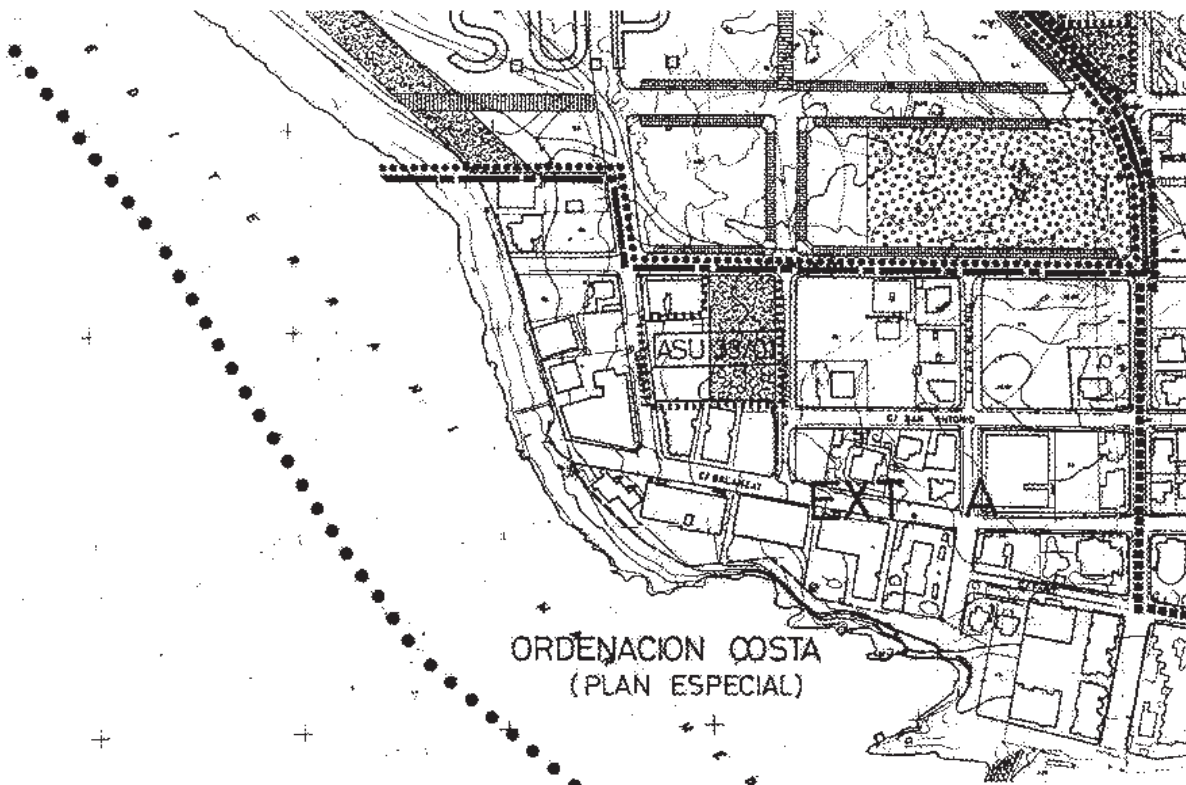
GESTION Y AMBITO DE AC

SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION <input checked="" type="checkbox"/>	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO	CÓDIGO	33/02
------------------------------------	--------	-------

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION Obtención peatonal y equipamiento deportivo	SITUACION c/ Perez Galdos c/ Washinton c/ Ramón y Caja c/ Soledad	PLANO N° 3.3

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	7.720	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	3.416
	ESPACIOS LIBRES	
	PEATONAL	225
TOTAL CESIONES	3.641	
TOTAL SUELO LUCRATIVO	4.079	

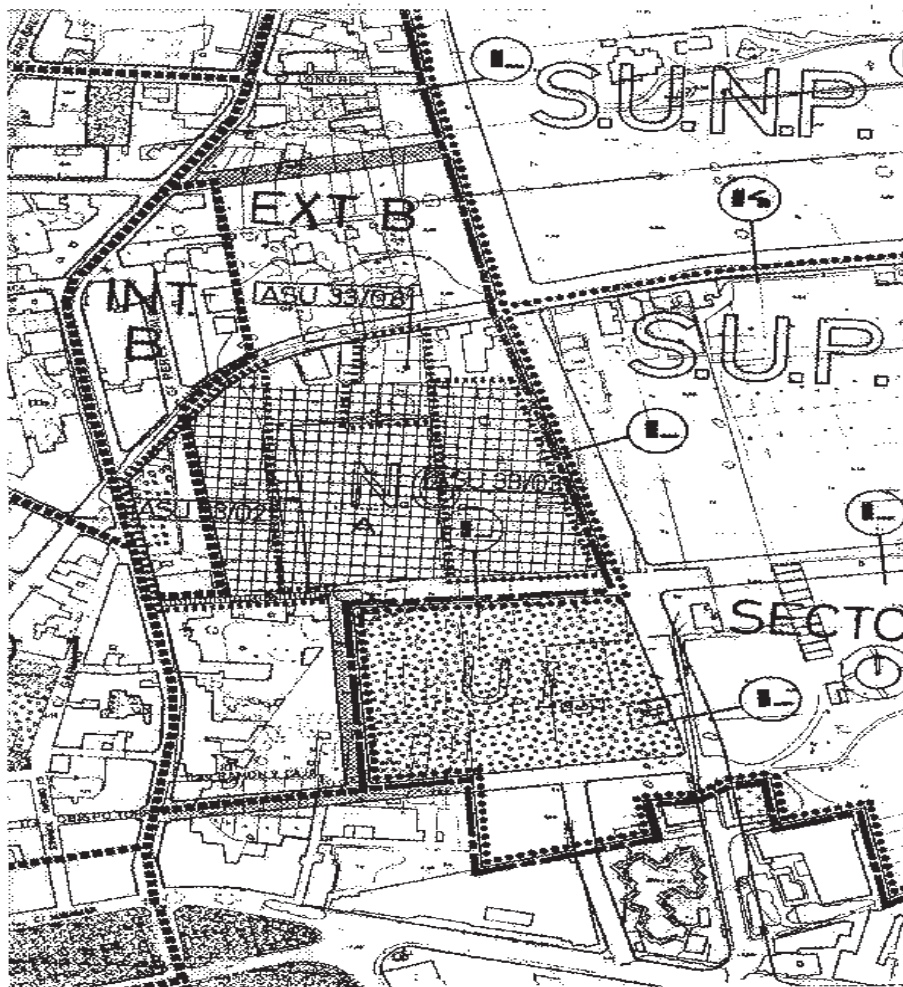
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Intensiva B.		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
%. MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CÓDIGO 33/03

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención de equipamiento deportivo	Campo de Fútbol	3.3

SUPERFICIES	
SUELO	SUP (M2)
TOTAL ACTUACION	6.844
VIALES	
EQUIPAMIENTOS	6.844
ESPACIOS LIBRES	
TOTAL CESIONES	6.844
TOTAL SUELO LUCRATIVO	

ORDENACION	
ORDENANZAS PERMITIDAS	
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA	
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS. USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT	
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input checked="" type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 33/04

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención, viales, zona verde, aparcamientos y equipamiento - deportivo.	SITUACION Bahía San Antonio	PLANO Nº 3.3
---	--------------------------------	-----------------

SUPERFICIES

SUELO		SUP. (M2)
TOTAL ACTUACION		91.760
CESIONES GRATUITAS	VIALES	12.900
	EQUIPAMIENTOS	13.760
	ESPACIOS LIBRES	9.200
	APARCAMIENTOS	2.800
TOTAL CESIONES		38.660
TOTAL SUELO LUCRATIVO		53.100

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS		
HOTELERA B.		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT

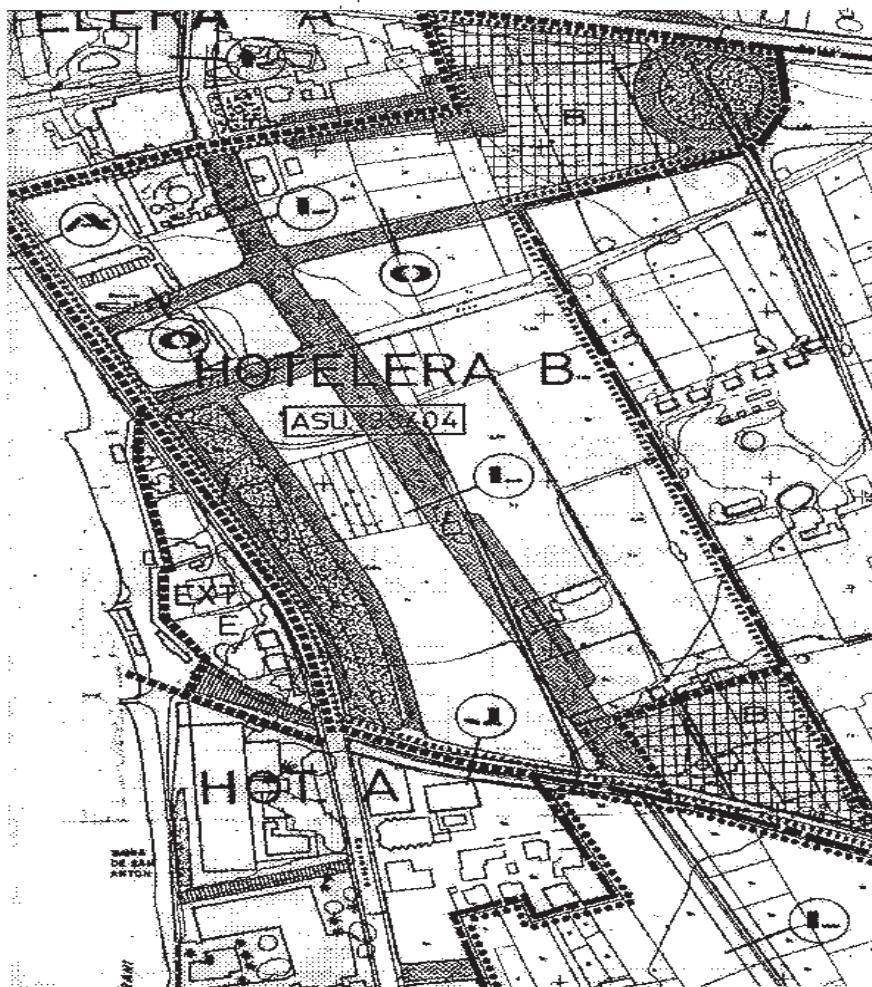
SISTEMA		ETAPA	
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2	<input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4	
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6	
		6-8	
ACTUACION AISLADA			
UNIDAD DE ACTUACION			
POLIGONO			<input checked="" type="checkbox"/>

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	<input checked="" type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES

--



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO: 33/05

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención espacio libre y aparcamiento	Cementerio actual	3.3

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	2.448	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	2.208
	APARCAMIENTO	240
TOTAL CESIONES	2.448	
TOTAL SUELO LUCRATIVO		

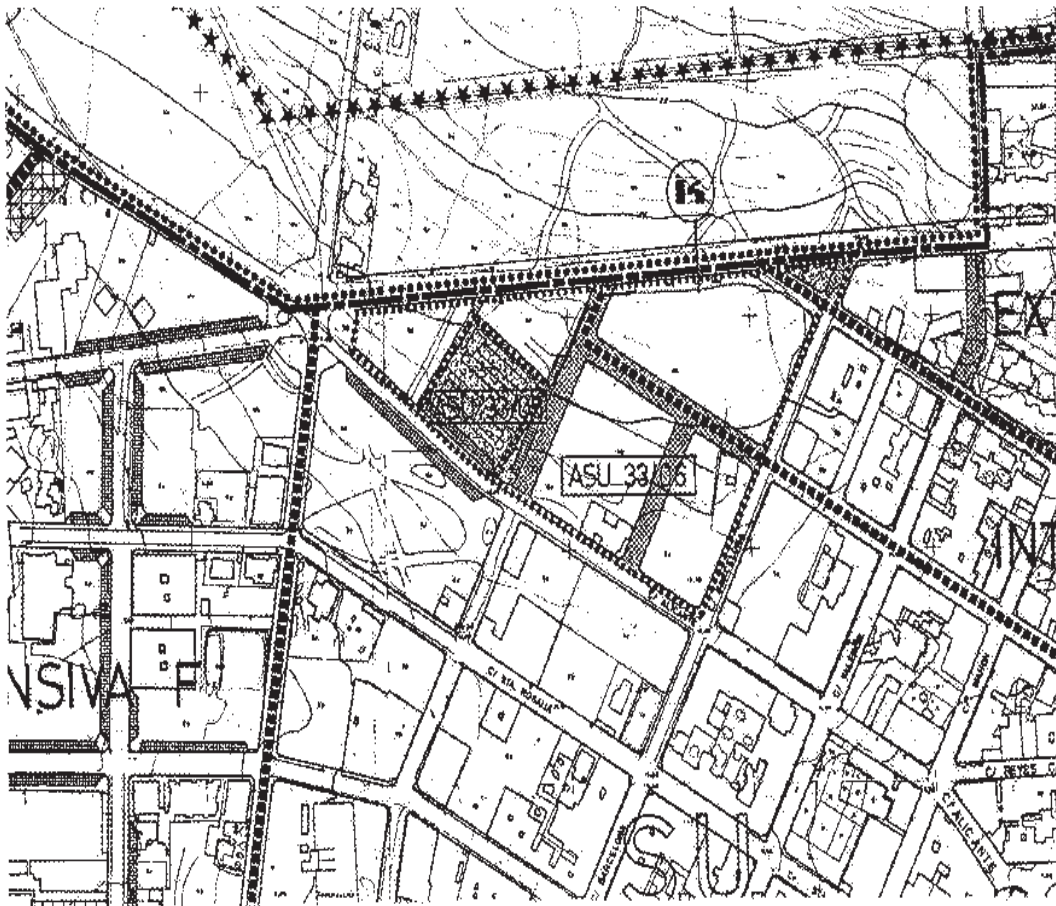
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC	
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION(*) <input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-5
	6-8
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES
 (*) Actuación objeto de convenio



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 33/06

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO N°
Obtención viales, espacio libre y aparcamiento.	Zona Norte Casco	3.3

SUPERFICIES

SUELO		SUP (M2)
TOTAL ACTUACION		19.099
CESIONES GRATUITAS	VIALES	2.980
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	410
	APARCAMIENTOS	230
	TOTAL CESIONES	3.620
TOTAL SUELO LUCRATIVO		15.479

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS		
SEGUN PLANO		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT

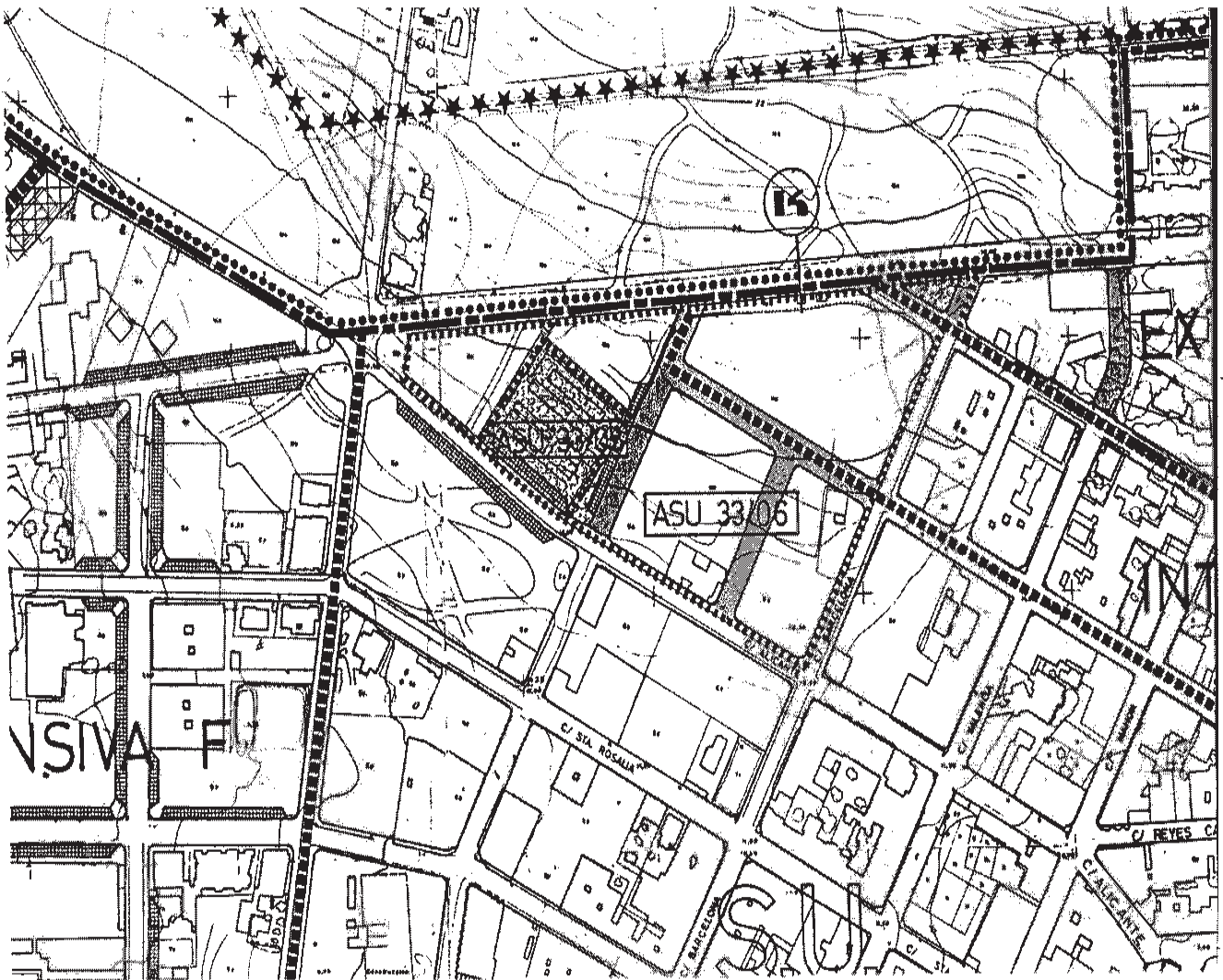
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input checked="" type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4 <input type="checkbox"/>
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6 <input type="checkbox"/>
	6-8 <input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO	<input type="checkbox"/>

PLANEAMIENTO

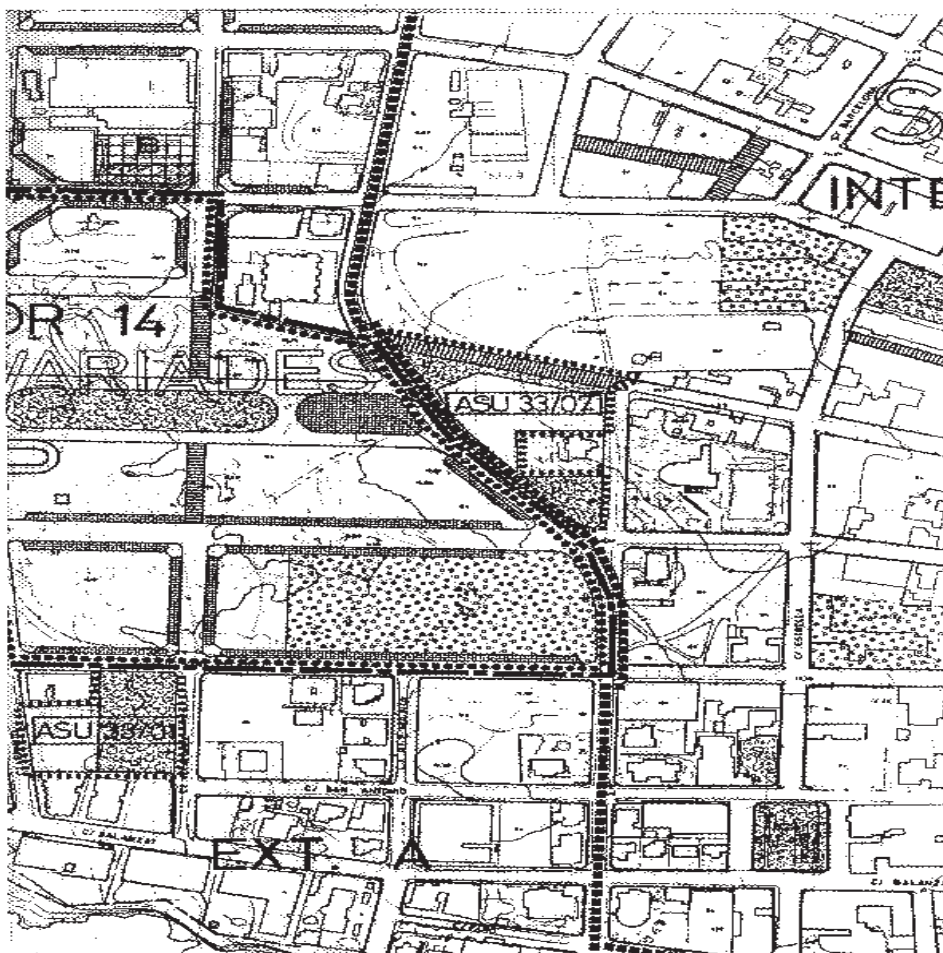
PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

- En la manzana que incluye la zona verde del antiguo cementerio, se realizará un estudio de detalle de ordenación de volúmenes, de cada una de las parcelas triangulares resultantes. Retranqueándose un mínimo de 5 m. de los linderos.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO		CÓDIGO	33/07																																	
IDENTIFICACION																																				
TIPO DE ACTUACION Obtención zona verde y pasos peatonales.		SITUACION: Entre carretera a Cala Gració y c/ Madrid.	PLANO Nº 3.3																																	
SUPERFICIES		ORDENACION																																		
<table border="1"> <tr> <td>SUELO</td> <td>SUP (M2)</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTUACION</td> <td>5.000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CESIONES GRATUITAS</td> </tr> <tr> <td>VIALES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESPACIOS LIBRES</td> <td>1.840</td> </tr> <tr> <td>PEATONAL</td> <td>850</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CESIONES</td> <td>2.690</td> </tr> <tr> <td>TOTAL SUELO LUCRATIVO</td> <td>2.310</td> </tr> </table>		SUELO	SUP (M2)	TOTAL ACTUACION	5.000	CESIONES GRATUITAS		VIALES		EQUIPAMIENTOS		ESPACIOS LIBRES	1.840	PEATONAL	850	TOTAL CESIONES	2.690	TOTAL SUELO LUCRATIVO	2.310	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">ORDENANZAS PERMITIDAS</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Intensiva A</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA</td> </tr> <tr> <td>% MAX SOBRE PARCELA NETA</td> <td>H MAX PL</td> <td>USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>4</td> <td>13,3</td> </tr> </table>		ORDENANZAS PERMITIDAS			Intensiva A			VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			% MAX SOBRE PARCELA NETA	H MAX PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA	60%	4	13,3
SUELO	SUP (M2)																																			
TOTAL ACTUACION	5.000																																			
CESIONES GRATUITAS																																				
VIALES																																				
EQUIPAMIENTOS																																				
ESPACIOS LIBRES	1.840																																			
PEATONAL	850																																			
TOTAL CESIONES	2.690																																			
TOTAL SUELO LUCRATIVO	2.310																																			
ORDENANZAS PERMITIDAS																																				
Intensiva A																																				
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA																																				
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H MAX PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA																																		
60%	4	13,3																																		
APROVECHAMIENTO		GESTION Y AMBITO DE ACT																																		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL																																		
—	—	—																																		
PLANEAMIENTO		<table border="1"> <tr> <td>SISTEMA</td> <td>ETAPA</td> </tr> <tr> <td>COMPENSACION</td> <td>0-2</td> </tr> <tr> <td>COOPERACION</td> <td>2-4</td> </tr> <tr> <td>EXPROPIACION</td> <td>4-6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6-8</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ACTUACION AISLADA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">UNIDAD DE ACTUACION</td> </tr> <tr> <td colspan="2">POLIGONO</td> </tr> </table>		SISTEMA	ETAPA	COMPENSACION	0-2	COOPERACION	2-4	EXPROPIACION	4-6		6-8	ACTUACION AISLADA		UNIDAD DE ACTUACION		POLIGONO																		
SISTEMA	ETAPA																																			
COMPENSACION	0-2																																			
COOPERACION	2-4																																			
EXPROPIACION	4-6																																			
	6-8																																			
ACTUACION AISLADA																																				
UNIDAD DE ACTUACION																																				
POLIGONO																																				
PLAN ESPECIAL																																				
ESTUDIO DE DETALLE		<input checked="" type="checkbox"/>																																		
OBSERVACIONES																																				



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 33/08

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION.	PLANO Nº
Obtención equipamiento deportivo.	C/ Soledad (Campo de futbol)	3.3

SUPERFICIES		
SUELO	SUF (M2)	
TOTAL ACTUACION	1.540	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	700
	ESPACIOS LIBRES	
	TOTAL CESIONES	700
TOTAL SUELO LUKRATIVO	840	

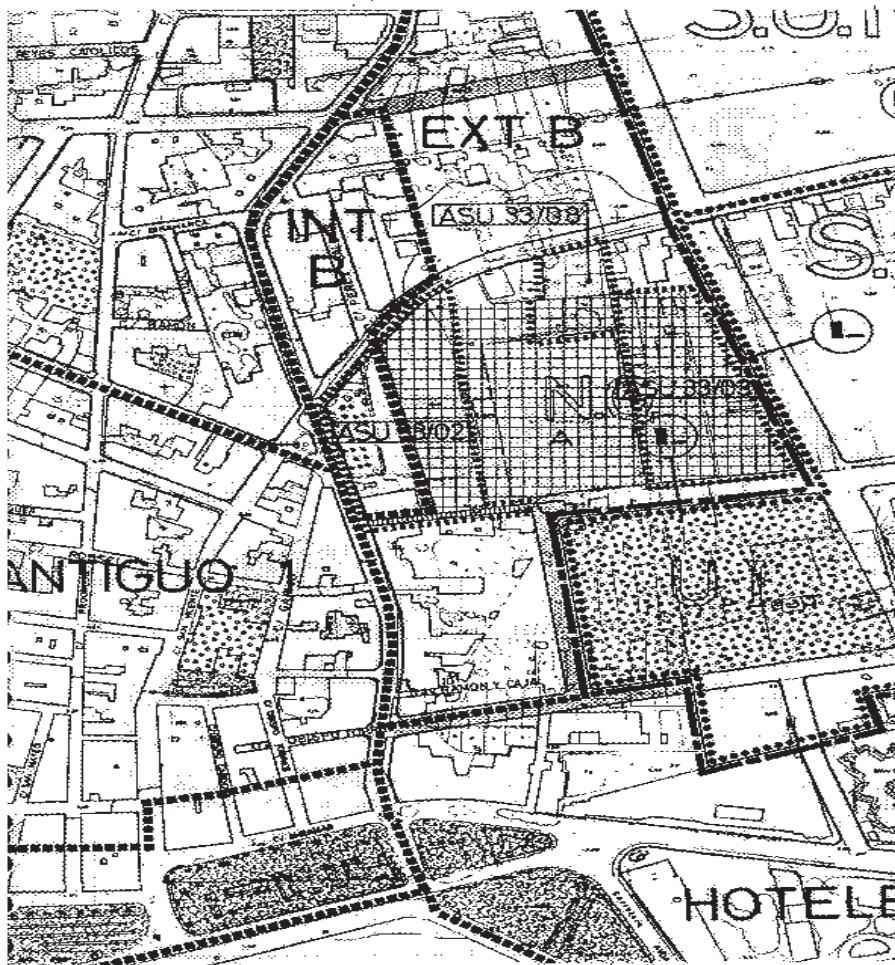
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Extensiva II.		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 34/01

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION Obtención equipamiento, espacio libre, completar trama viaria.	SITUACION Calle Obrador 2	PLANO N° 3.4

SUPERFICIES		
SUELO	SUP. (M2)	
TOTAL ACTUACION	32.660	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	7.490
	EQUIPAMIENTOS	1.155 m2
	ESPACIOS LIBRES	3.435
	APARCAMIENTO	500 m2
TOTAL CESIONES	12.580	
TOTAL SUELO LUCRATIVO	20.220	

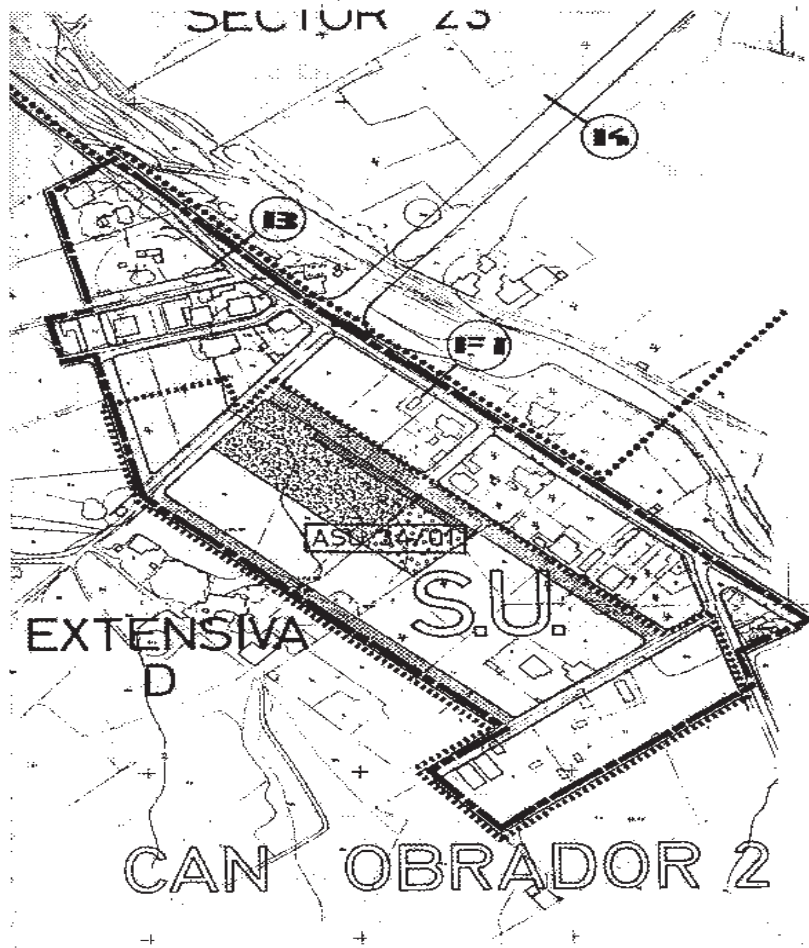
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Extensiva D		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX. SOBRE PARCELA NETA	R. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
50.560 m2		50.560m2

GESTION Y AMBITO DE AC	
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input checked="" type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES
El Ayuntamiento contribuirá con el equipamiento



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 34/02

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención equipamiento y apertura viales	SA SERRA	3.4

SUPERFICIES		SUR (M2)
TOTAL ACTUACION		145.000
CESIONES GRATUITAS	VIALES	8.770(*)
	EQUIPAMIENTOS	4.360
	ESPACIOS LIBRES	
	APARCAMIENTO	275
	TOTAL CESIONES	13.905
TOTAL SUELO UCRAATIVO		

ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Extensiya E		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA

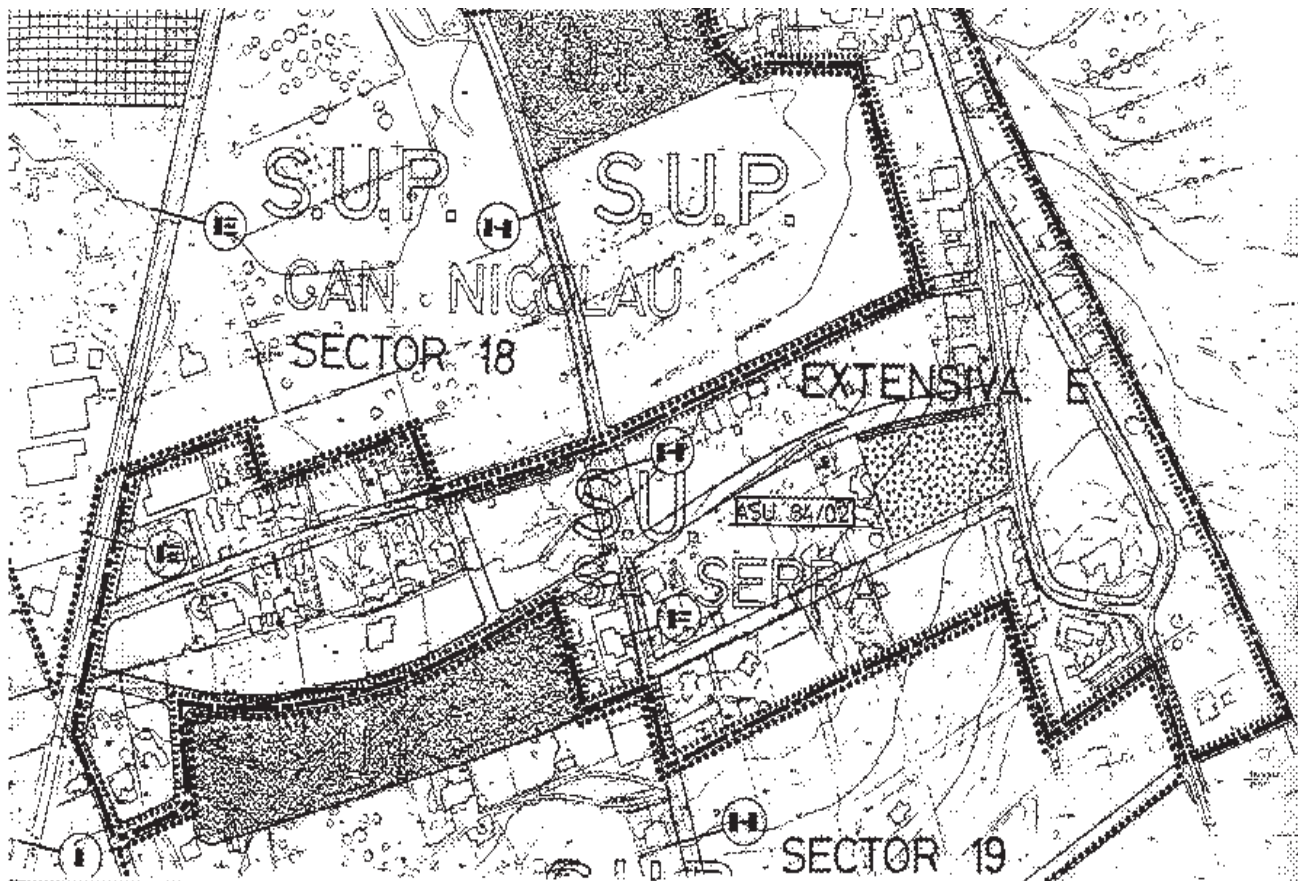
APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		
POLIGONO <input checked="" type="checkbox"/>		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

(*) Solamente se han incluidos los de nueva creación. Para las rectificaciones de las alineaciones señaladas en el P.E.O.U., de las viales existentes, sus superficies las cuantificara el correspondiente estudio de detalle.
 La gestión de la urbanización secundaria sería asumida directamente por el Ayuntamiento, con cargo a los propietarios del polígono.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 34/03

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO N°
Obtención equipamiento vial	Basc d'en Frit	3.4

SUPERFICIES		
SUELO	SUP. (M2)	
TOTAL ACTUACION	69.960	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	12.672 (a)
	EQUIPAMIENTOS	3.080
	ESPACIOS LIBRES	
	APARCAMIENTO	1.162
	TOTAL CESIONES	16.914
TOTAL SUELO LUCRATIVO	53.046	

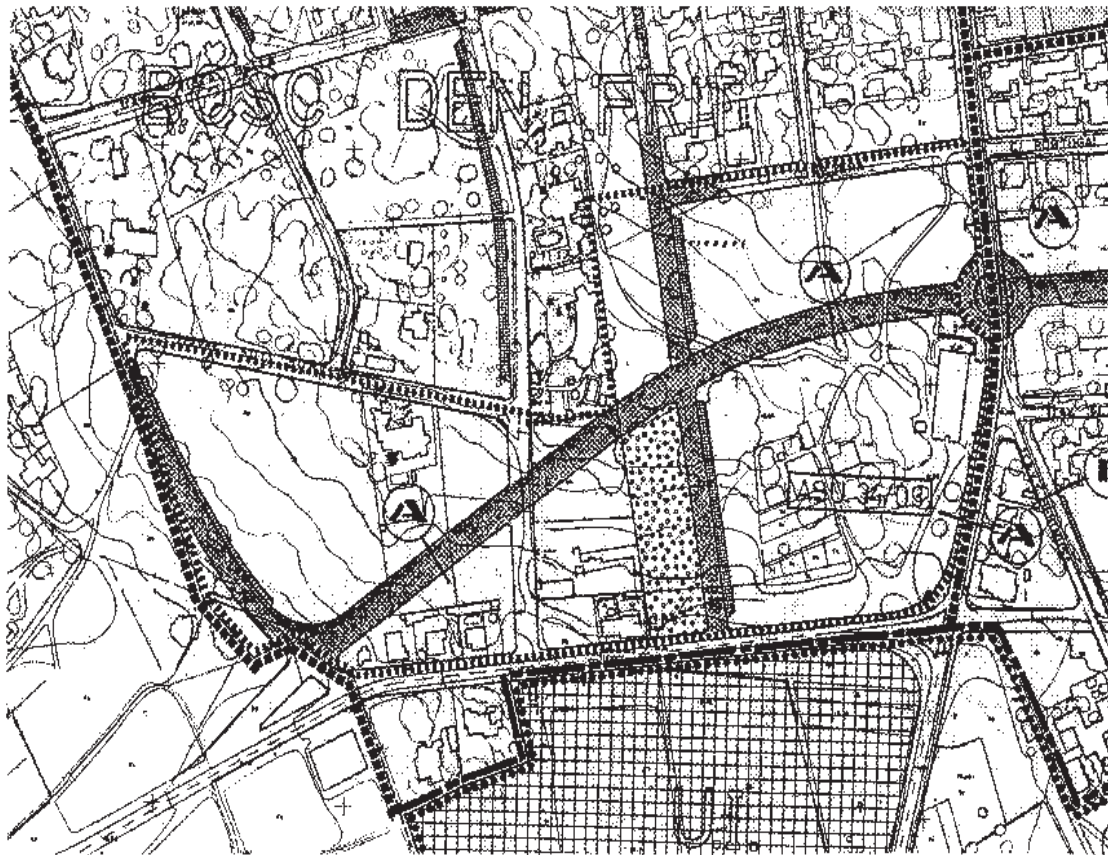
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
Extensiva E.		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
106.092 m3	10.600 m3	116.692 m3

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA	ETAPA	
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES
 (a) Parte tramo 1 Ronda Ses Passes - San José (Plano nº 7.5)



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 34/04

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
	Punta d'es Moll	3.4

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	14.240	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	840
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	
	TOTAL CESIONES	840
TOTAL SUELO LUCRATIVO	13.400	

ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
ESPACIO LIBRE PRIVADO		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. RL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA
ocupación en planta según plano 3.4	1	4.0

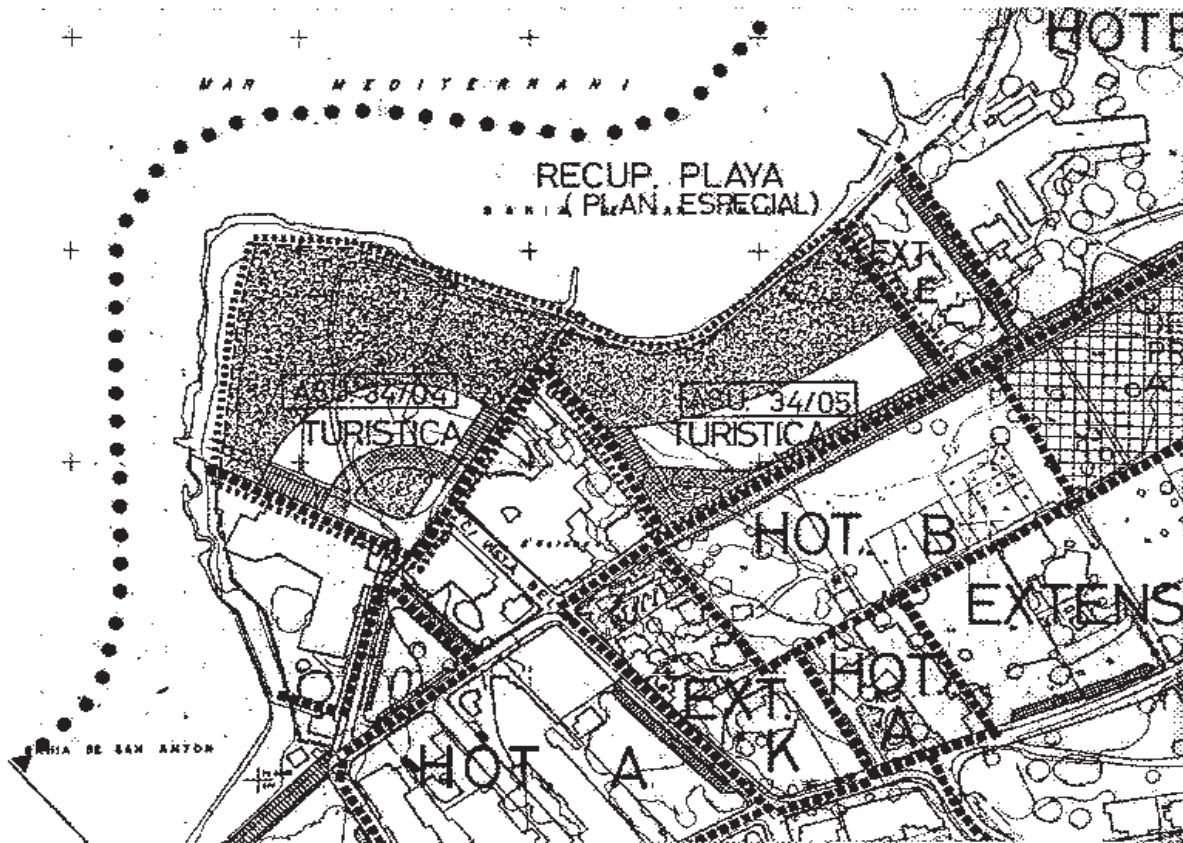
APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

El uso de la edificación será uso de equipamiento de restauración. La zona no ocupada por la edificación tendrá un mínimo de 50% ajardinada, pudiendo destinarse el resto a terrazas descubiertas para uso público restringido.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 34/05

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION Punta d'les Molli	PLANO N° 3.4

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	11.200	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	1.880
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	
	TOTAL CESIONES	1.880
TOTAL SUELO LUCRATIVO	9.320	

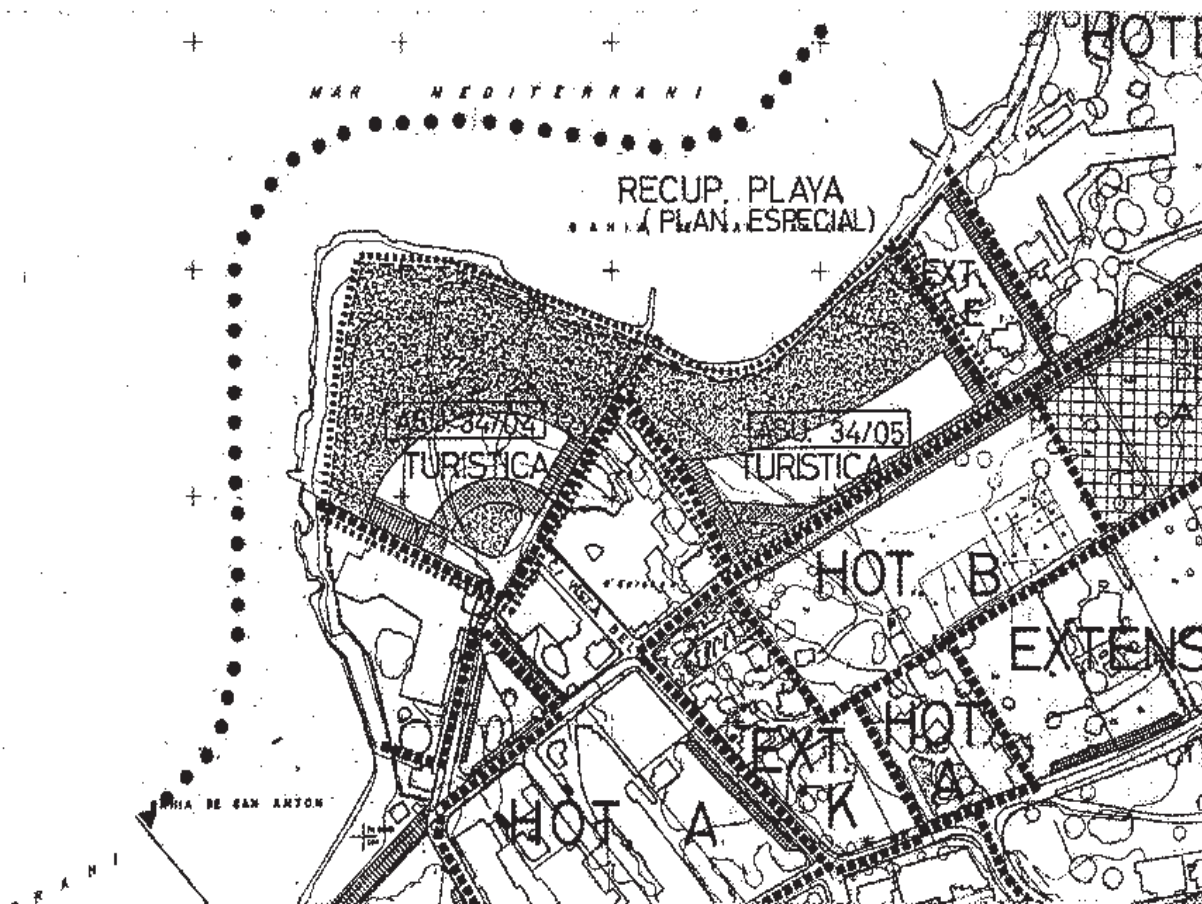
ORDENACION			
ORDENANZAS PERMITIDAS			
ESPACIO LIBRE PRIVADO			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. FL	USOS Y PARC. MTS.	SEGUN ZONA
Ocupación en planta según plano 3.4	1	4	

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4 <input type="checkbox"/>
EXPROPIACION	<input type="checkbox"/>	4-6 <input type="checkbox"/>
		6-8 <input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES
 El uso de la edificación será de equipamiento de restauración y servicios anexos a la playa. La zona no ocupada por la edificación tendrá un mínimo de 50% ajardinada, pudiendo destinarse el resto a terrazas descubiertas para uso público restringido.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 35/01

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION Obtención de espacio libre y completar viales	SITUACION. Ses Paisses	PLANO Nº 3.5
--	---------------------------	------------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUR. (M2)
TOTAL ACTUACION	31.500
VIALES	7.540
EQUIPAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	1.000
APARCAMIENTO	230
TOTAL CESIONES	8.770
TOTAL SUELO LUCRATIVO	22.730

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS		
EXTENSIVA D		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. FL.	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA
		Ext. D

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
56.825 m3	—	56.825 m3

GESTION Y AMBITO DE AC

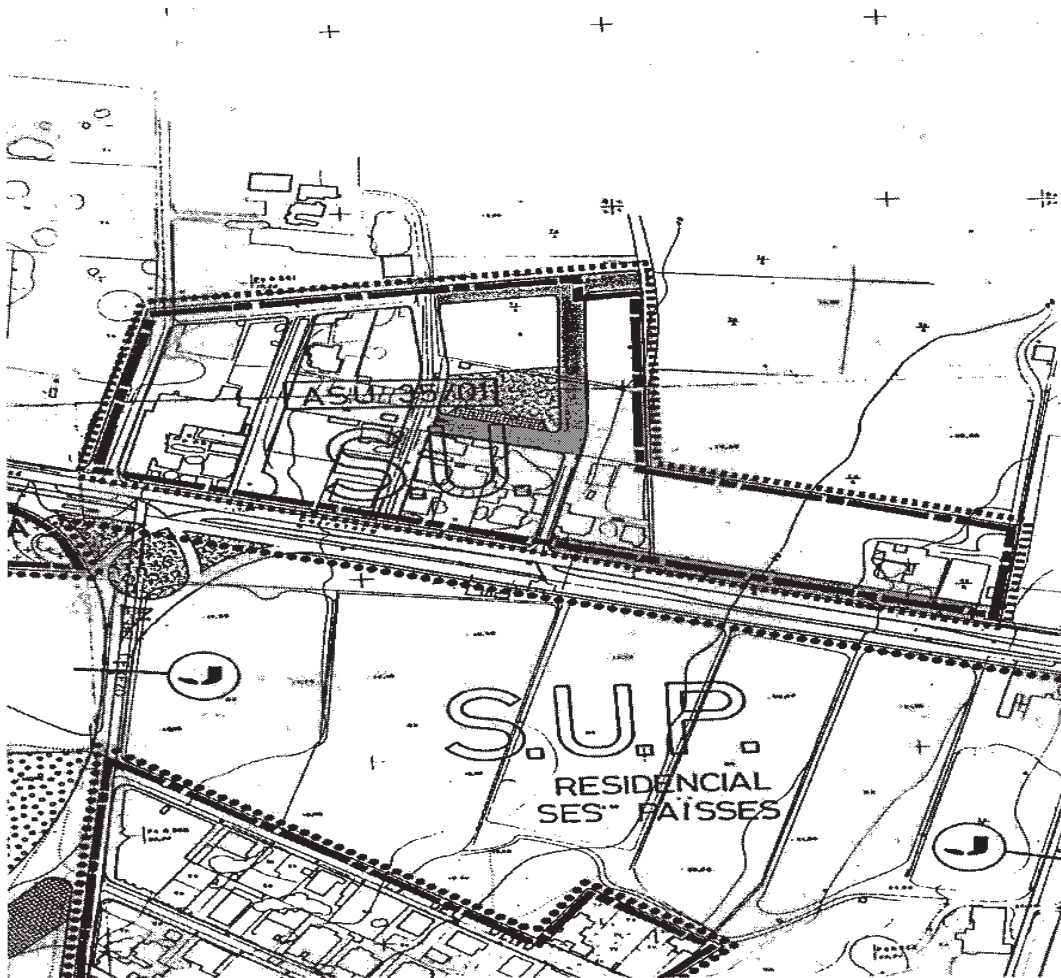
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input checked="" type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO <input checked="" type="checkbox"/>	

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

--



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 35/02

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención espacio libre aparcamiento, y vial	Ses Païsses	3.5

SUPERFICIES		SUP. (M2)
SUELO		
TOTAL ACTUACION		77.320
CESIONES GRATUITAS	VIALES	8.500
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	8.755
	TOTAL CESIONES	17.255
TOTAL SUELO LUCRATIVO		60.065

ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
EXTENSIVA 0		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA

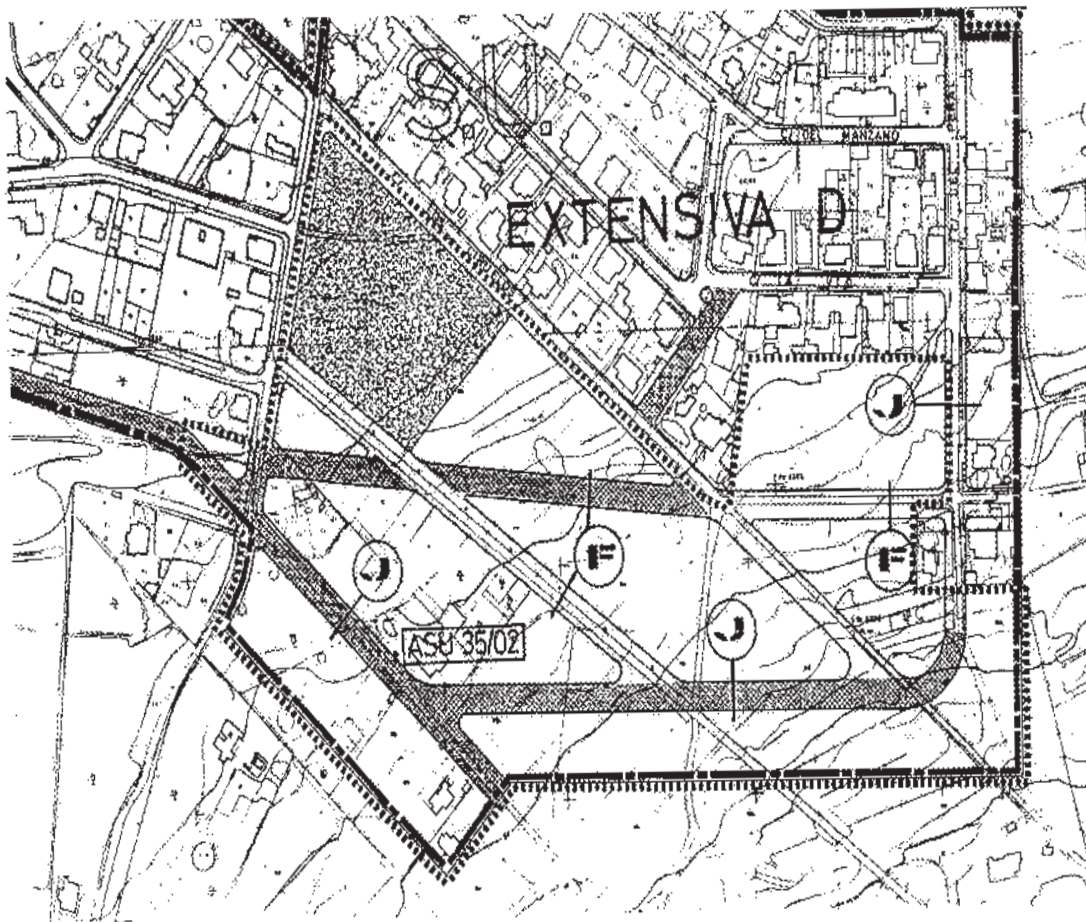
APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROIACION	<input type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		
UNIDAD DE ACTUACION		
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	<input checked="" type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

USOS: Planta Baja: Comercial y vivienda plurif.
 Plantas pisos: Vivienda plurifamiliar.
 En la cesión de suelo para viales se incluye parte del tramo 25 correspondiente a la Ronda Ses Païsses (Plano 7.5)



ACTUACIONES EN SUELO URBANO		CODIGO	35/03
------------------------------------	--	--------	-------

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION.	PLANO Nº
Obtención equipamiento y aparcamiento	Ses Paisses	3.5

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	20.860	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	5.400
	EQUIPAMIENTOS	12.280
	ESPACIOS LIBRES	2.080
	APARCAMIENTOS	1.100
	TOTAL CESIONES	20.860
TOTAL SUELO LUCRATIVO	—	

ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA

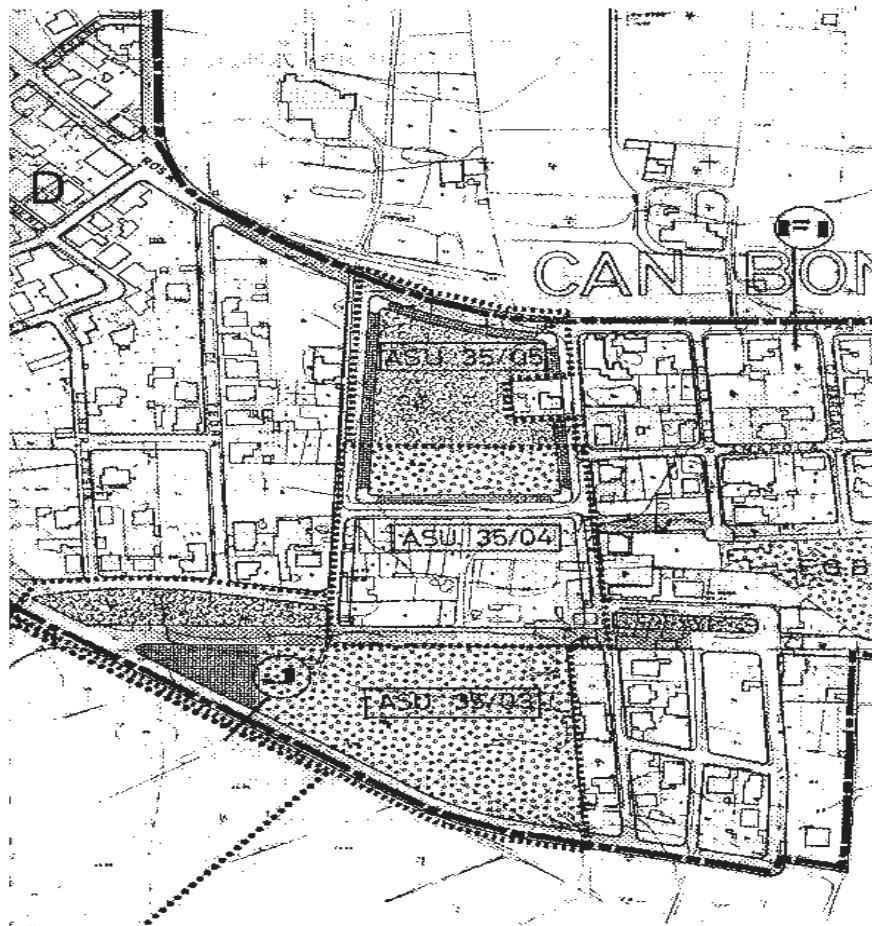
APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input checked="" type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION		
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

- En la cesión de suelo para viales se incluye la parte del tramo 24 de la Ronda Ses Paisses (Plano 7.5).



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 35/04

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION: Obtención equipamiento y vial	SITUACION SES PAISSES	PLANO Nº 3.5
---	--------------------------	------------------------

SUPERFICIES

SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	14.942	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	4.826
	EQUIPAMIENTOS	2.590
	ESPACIOS LIBRES	
	APARCAMIENTOS	630
	TOTAL CESIONES	8.006
TOTAL SUELO LUCRATIVO	6.936	

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	PL	H. MAX. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA
45%	3	9,60	Intensiva A

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
17.340	8.060	25.400

GESTION Y AMBITO DE AC

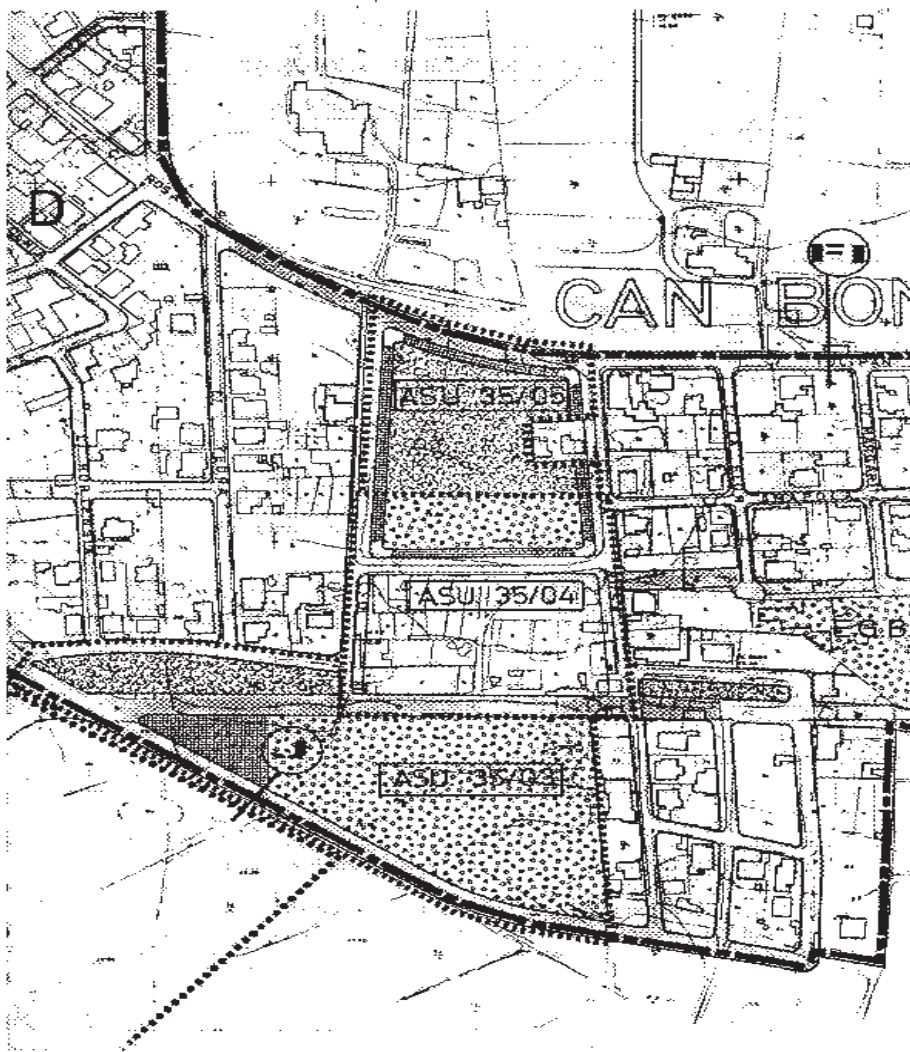
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input checked="" type="checkbox"/>	0-2 <input checked="" type="checkbox"/>
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4 <input type="checkbox"/>
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6 <input type="checkbox"/>
	6-8 <input type="checkbox"/>
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION <input checked="" type="checkbox"/>	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

El 50% del coste de los viales, se repartirán a los colidantes con la unidad de actuación.
 Se realizara estudio de detalle que contemple un retranqueo a vial de 5m.
 Ordenación en manzana cerrada Planta baja preferentemente uso comercial.
 En la cesión de suelo para viales se incluye parte del tramo 24 de la Roga Ses Paisses.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 35/05

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Otención espacio libre	SES PAISSES	3.5

SUPERFICIES		
TIPO SUELO	SUP. (M2)	
TOTAL ACTUACION	8.740	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	2.325
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	5.440
	APARCAMIENTO	975
TOTAL CESIONES	9.200	
TOTAL SUELO UCRATIVO		

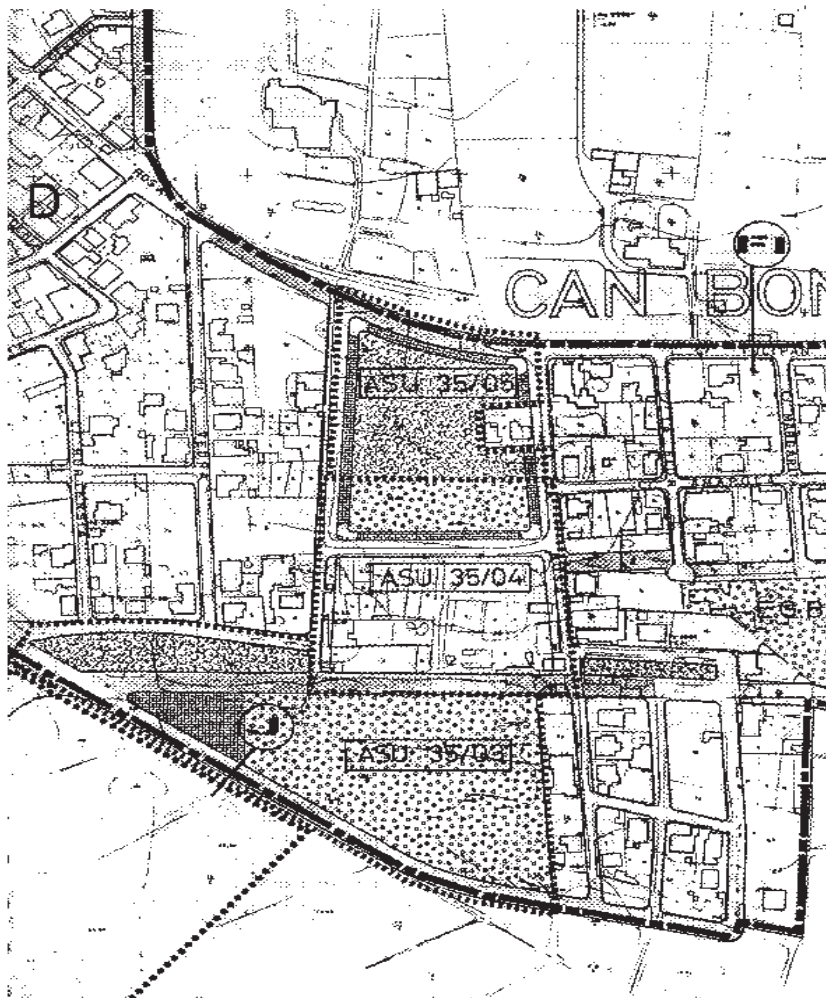
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA	ETAPA	
COMPENSACION	<input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input checked="" type="checkbox"/>	4-6
	<input checked="" type="checkbox"/>	6-8
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>	
UNIDAD DE ACTUACION	<input type="checkbox"/>	
POLIGONO	<input type="checkbox"/>	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DE DETALLE
	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 35/06

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION: Obtención de espacio libre y aparcamiento.	SITUACION: Ses Paisses	PLANO Nº: 3.5

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	23.590	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	2.590
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	7.800
	APARCAMIENTOS	660
TOTAL CESIONES	11.070	
TOTAL SUELO LICITATIVO	12.520	

ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H MAX PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA
	3	9,6 Intensiva A.

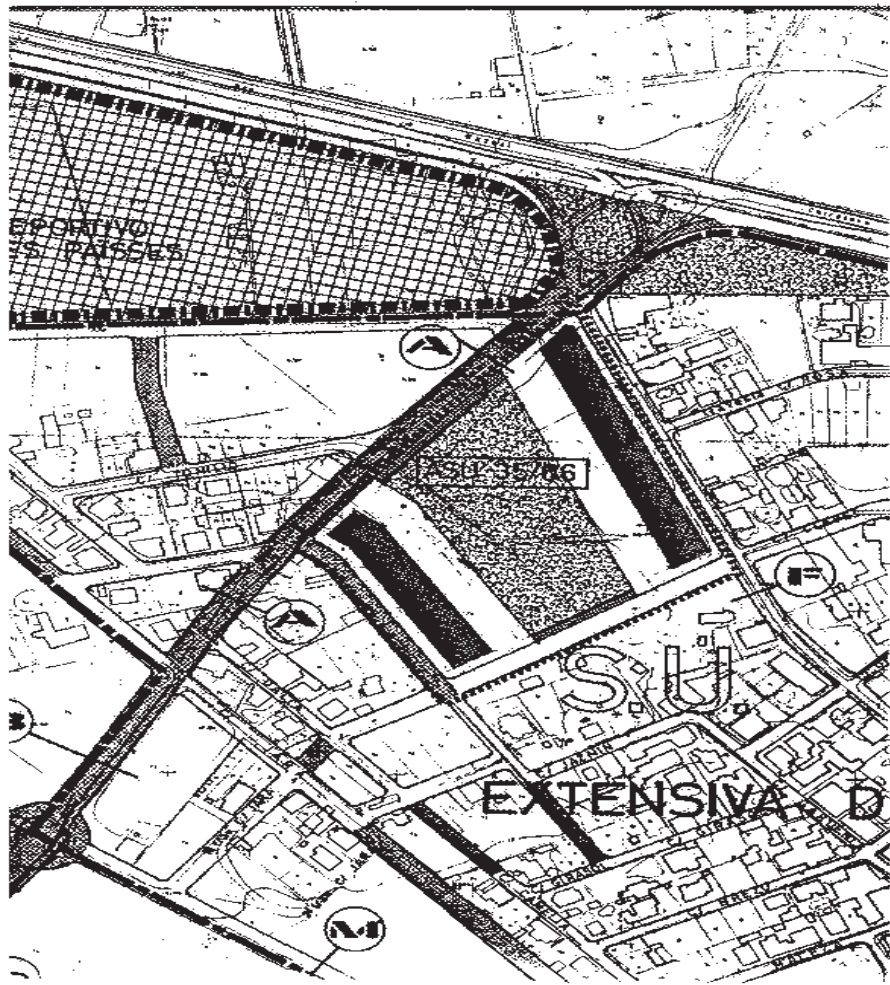
APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
31.300 m3	21.200 m3	52.500

GESTION Y AMBITO DE AC	
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input checked="" type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	<input checked="" type="checkbox"/>
POLIGONO	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

El 50% del coste de los viales, se repercutirán a los colindantes con la unidad de actuación.
 Retranqueo a viales 5 m.
 Edificación continua. Manzana en hilera Profundidad edificación 20. Disposición según planos.



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 36/01.

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención de zona verde y ampliación vial con "cul de sac"	Suelo urbano SAN RAFAEL	3.6

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	8.200	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	1.785
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	6.145
	APARCAMIENTO	270
TOTAL CESIONES	8.200	
TOTAL SUELO UCRATIVO		

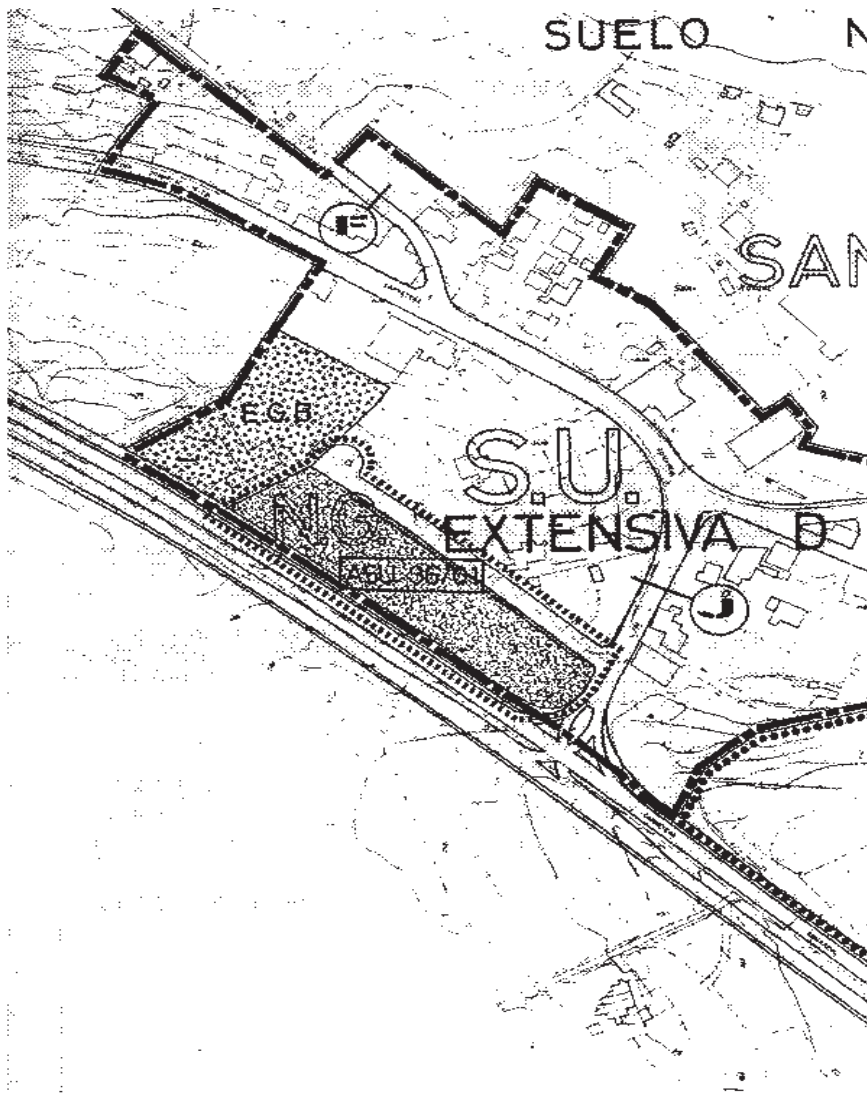
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL. IMTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input checked="" type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION		
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO	CODIGO	36/02
------------------------------------	--------	-------

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO N°
Obtención de equipamiento deportivo	Suelo urbano San Rafael	3.6

SUPERFICIES		SUR (M2)
TOTAL ACTUACION		25.000
CESIONES GRATUITAS	VIALES	
	EQUIPAMIENTOS	22.400
	ESPACIOS LIBRES	
	APARCAMIENTOS	2.600
TOTAL CESIONES		25.000
TOTAL SUELO UCRAATIVO		

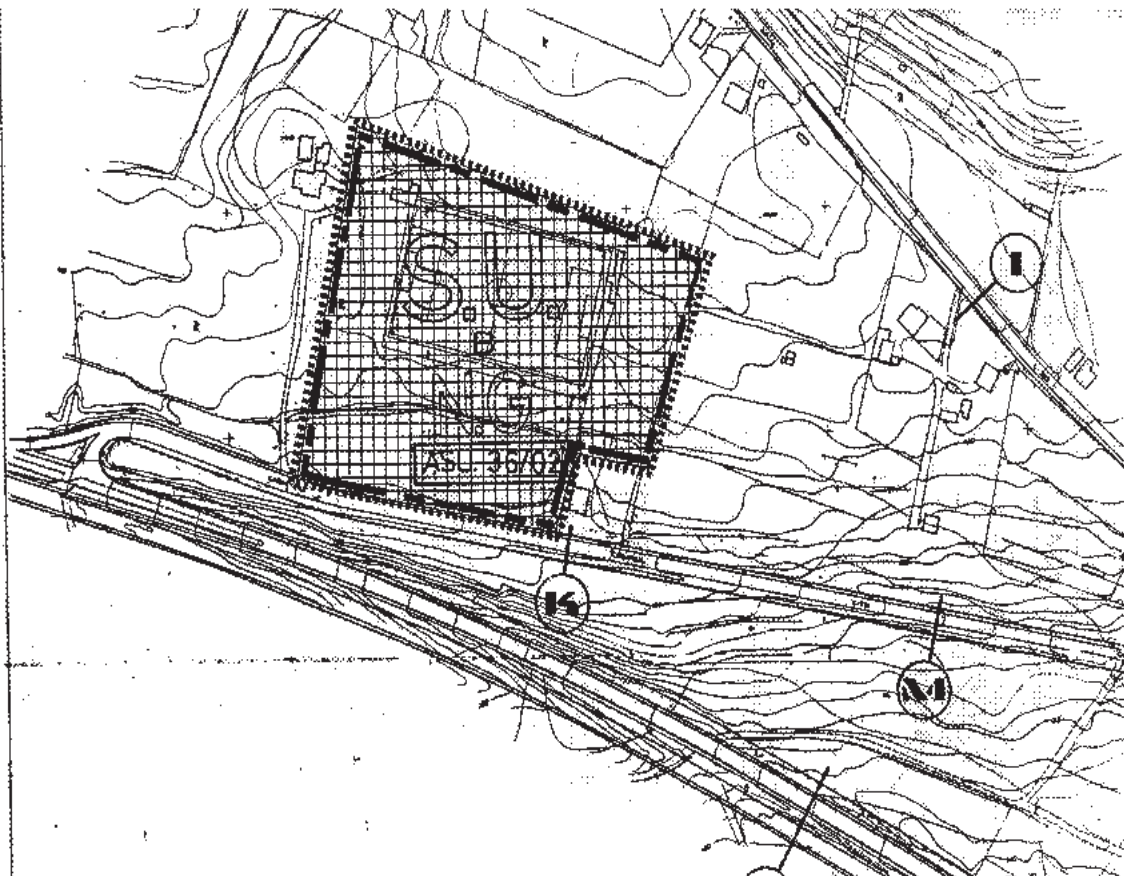
ORDENACION			
ORDENANZAS PERMITIDAS			
Deportiva B.			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA	
0,3 m3/m2	1	4	Dep. B

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL
7.020 m3	—	7.020 m3

GESTION Y AMBITO DE ACT	
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION	<input type="checkbox"/> 0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/> 2-4
EXPROPIACION	<input checked="" type="checkbox"/> 4-6
	<input checked="" type="checkbox"/> 6-8
ACTUACION AISLADA	
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ESTUDIO DE DETALLE	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES



ACTUACIONES EN SUELO URBANO CODIGO 37/01

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION Obtención de espacio libre	SITUACION Santa Inés	PLANO Nº 3.7

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	3.400	
CESIONES GRATUITAS	VIALES	850
	EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	2.550
	APARCAMIENTO	
TOTAL CESIONES	3.400	
TOTAL SUELO LUCRATIVO		

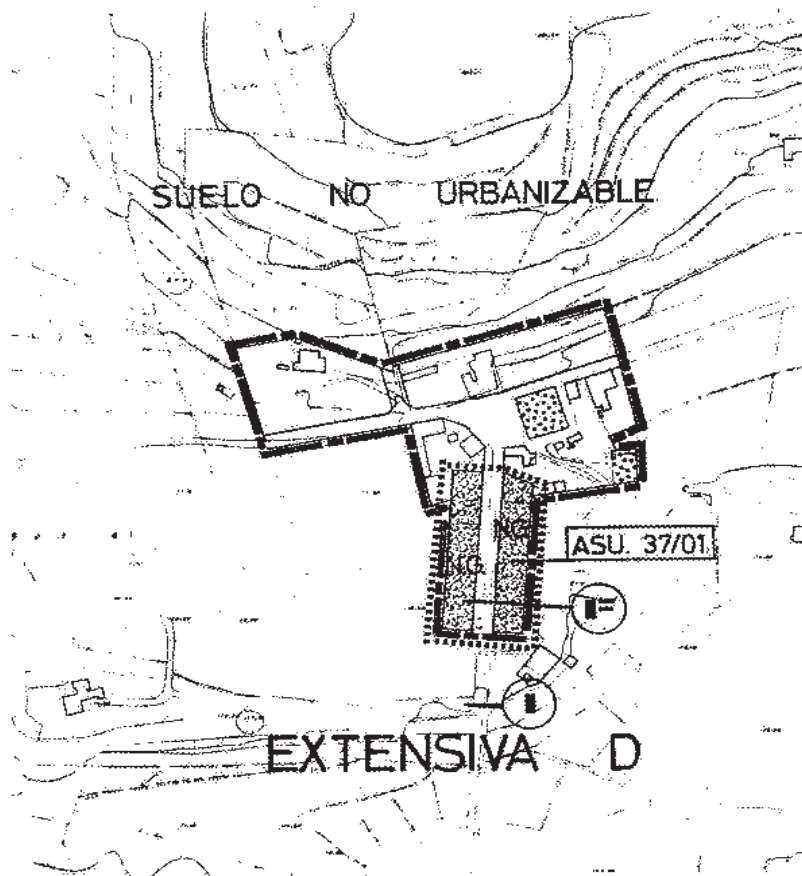
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMERIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX PL	MTS LISOS Y PARC SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC	
SISTEMA	ETAPA
COMPENSACION <input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION <input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION <input checked="" type="checkbox"/>	4-6
	6-8
ACTUACION AISLADA	<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION	
POLIGONO	

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES



SANTA INES

ACTUACIONES EN SUELO URBANO	CODIGO	37/02
------------------------------------	---------------	-------

IDENTIFICACION		
TIPO DE ACTUACION Obtención de espacio libre	SITUACION San Mateo	PLANO Nº 3.7

SUPERFICIES		
SUELO	SUP (M2)	
TOTAL ACTUACION	1,850	
CESIONES ORALUTAS	VIALES	
	EQUIFAMENTOS	
	ESPACIOS LIBRES	1,850
	TOTAL CESIONES	1,850
TOTAL SUELO LUCRATIVO		

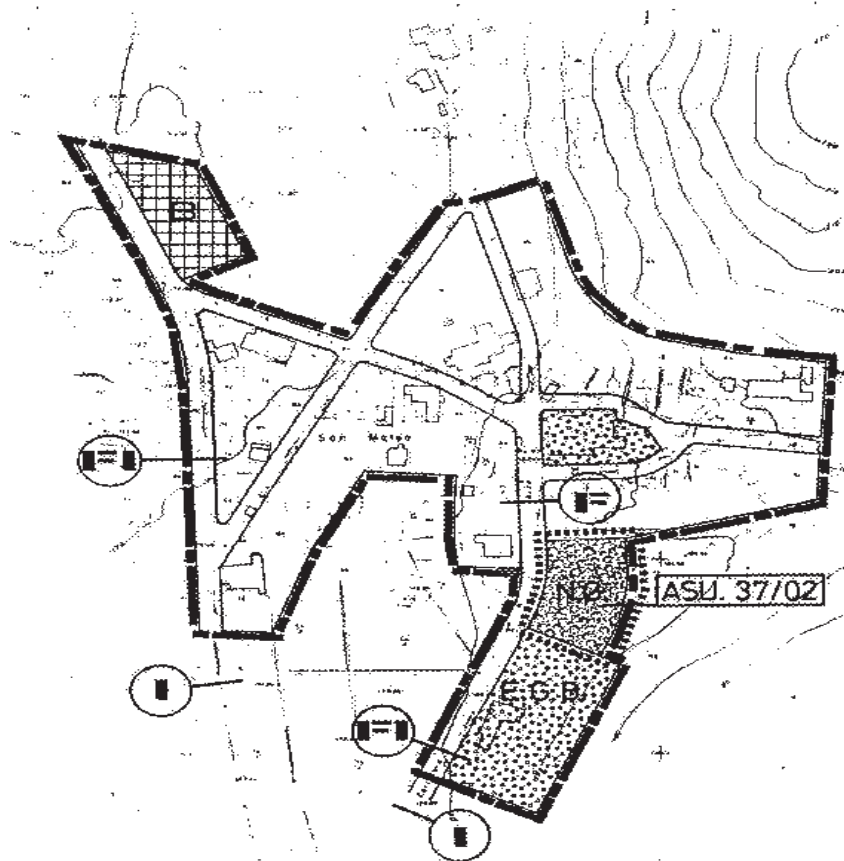
ORDENACION		
ORDENANZAS PERMITIDAS		
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA		
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL	USOS Y PARC. MTS. SEGUN ZONA.

APROVECHAMIENTO		
SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE AC		
SISTEMA		ETAPA
COMPENSACION	<input type="checkbox"/>	0-2
COOPERACION	<input type="checkbox"/>	2-4
EXPROPIACION	<input checked="" type="checkbox"/>	4-6
		6-8
ACTUACION AISLADA		<input checked="" type="checkbox"/>
UNIDAD DE ACTUACION		
POLIGONO		

PLANEAMIENTO	
PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	

OBSERVACIONES



EXTENSIVA D SAN MATEO

Actuaciones en suelo urbanizable programado

SISTEMA DE ACTUACION EN S.U.P. Y SU PROGRAMACION

SECTORES	USO DOMINANTE	SISTEMA ACTUACION			PROGRAMACION	
		Comp.	Coop.	Expr.	1. cu	2. cu
Caia Salada	Turist-Residencial	*				100%
Punta Galera	Resid-Deportivo	*			100%	
Loma Pinar	Residencial	*			100%	
Cap. Negro	Residencial	*				100%
Caia Gracia	Turist-Residencial	*			50%	50%
Srv. S'Atalaya	Servicios		*		100%	
Cap. Blanch	Residencial	*			100%	
S'Atalaya	Residencial	*				100%
Sa. Capella	Residencial	*			100%	
Ses. Variades	Turist-Residencial	*			100%	
Sa. Voreira Sur	Turist-Residencial	*			100%	
Can. Obrador	Residencial	*			50%	50%
Can. Nicolau	Resid-Deportivo	*			30%	70%
Sa. Serra	Residencial	*			40%	60%
Res. Ses. Paisses	Residencial	*				100%
Ind. Ses. Paisses	Industrial		*		50%	50%
Res. San Rafael	Residencial	*			60%	40%
Ind. Montecristo	Industrial		*		30%	70%

USOS GLOBALES							
LOCALIZACION		USO	PROG.	M ² /ha	M ² /S.U.P.	Porcentaje	
SUELO URBANO	S. Antonio N.	113.39		2.73	10311	189	21460
	S. Antonio S.	91.69		1.67	5118	126	11536
	Ses Poisses	50.65		1.50	2533	111	5627
	San Rafael	8.90		8.54	2533	111	988
	S. Mat. S. Ines	8.00		1.85	370	74	444
	Sa Coma, Coix	11.38		0.00	0	0	0
SUMA URBANO		282.01		2.22	20864	142	48055
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	Caja Salada	10.70	Turist. residenc.	0.50	357	90	963
	Punta Galera	33.90	Resid.-deportivo	0.40	1130	30	1017
	Loma Pinar	41.26	Residencial	0.55	1376	40	1650
	Cap Negret	15.13	Residencial	0.55	505	40	605
	Caja Gració	48.32	Turist. residenc.	0.62	1611	70	3382
	Serv. S'Alataia	7.32	Servicios	1.50		10	73
	Cap Blanch	6.36	Residencial	0.60	212	60	382
	S'Alataia	38.80	Residencial	1.00	1293	80	3104
	Sa Capella	9.39	Residencial	0.60	313	60	563
	Ses Variades	7.93	Turist. residenc.	2.00	265	200	1585
	Sa Verera S.	9.78	Turist. residenc.	1.10	326	120	1174
	Can Obrador	17.30	Residencial	1.00	577	115	1990
	Can Nicolau	24.34	Resid.-deportivo	0.90	812	65	2069
	Sa Serra	14.10	Residencial	1.20	470	120	1692
	Ses Poisses	10.46	Residencial	1.20	349	120	1255
	Ind. Poisses	17.84	Industrial	2.40		10	178
San Rafael	34.04	Residencial	0.69	1135	70	2383	
Ind. Montecristo	35.00	Industrial	2.40		10	350	
SUMA PROGRAMADO		381.97		1.01	10731		24417
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (1)	Es Pujolat	25.73					
	Can Coix N.	2.08					
	Can Coix S.	3.14					
	Sa Verera N.	8.98					
	Banruza y B.	58.60					
	Can Thomas	29.80					
	Es Pujolat S.	12.20					
	S'Orvera	11.09					
	Res. San Rafael	26.05					
	Recreat. S. Rafael	4.57					
Res. Montecristo	13.57						
SUMA NO PROGRAM.		195.81					
TOTAL		899.79		3.23	31594		74472

(1) El S.U.N.P. se destinará a usos residenciales de baja densidad, o equipamiento, con una intensidad máxima de uso que no superará la más baja asignada al S.U.P.

NORMAS DE ZONIFICACION Y PARCELACION EN AREAS URBANIZABLES

SECTORES	TIPO DE ORDENACION	DENSIDAD MAYOR	EDIFIC. GLOBAL	AFRENT. GLOBAL	SOLARES	ANCHO MIN.	APARC. MIN.	ESP. LIB.		
		Ha	M ² /ha	M ² /M ²	M ² /M ²	orden	orden	orden		
Caja Salada (S.1)	Extensiva G	80%	10.70	90	0.50	0.17	80%	10	2%	10%
Punta Galera (S.2)	Extensiva H	20%	33.90	30	0.40	0.14	60%	10	2%	10%
Loma Pinar (S.3)	Extensiva I		41.26	40	0.55	0.18	50%	8	1.5%	10%
Cap Negret (S.4)	Extensiva I		15.13	40	0.56	0.18	60%	10	2%	10%
Caja Gració (S.7)	Extensiva J	70%	48.32	70	0.62	0.21	50%	10	2%	10%
Serv. S'Alataia (S.10)	Extensiva J	15%	7.32	10	1.50	0.50	60%	12	5%	10%
Cap Blanch (S.11)	Extensiva I	30%	6.36	80	0.60	0.20	50%	10	2%	(c)
S'Alataia (S.12)	Extensiva I	45%								
	Extensiva C	30%	38.80	80	1.00	0.39	50%	10	2%	10%
	Extensiva B	20%								
	Hoteleria C	5%								
Ses Variades (S.14)	Extensiva F		7.93	200	2.00	0.67	50%	(b)	(b)	(b)
Sa Verera S. (S.15)	Extensiva G	70%								
	Hoteleria B	30%	9.78	120	1.10	0.37	60%	12	2%	10%
Sa Verera N. (S.16)	Extensiva E	75%								
	Hoteleria C	25%	17.30	115	1.00	0.34	80%	10	2%	10%
Can Nicolau (S.18)	Extensiva I	25%								
	Extensiva C	45%	24.34	85	0.90	0.30	55%	10	2%	10%
	Extensiva B	18%								
	Deportivo	14%								
Sa Serra (S.19)	Extensiva E	60%	14.10	120	1.20	0.40	50%	10	2%	10%
	Extensiva B	40%								
	Extensiva E	80%								
Ses Poisses (S.22)	Extensiva B	40%	10.46	120	1.20	0.40	50%	10	2%	10%
Ind. Poisses (S.23)	Industrial		17.84	10	2.40	0.80	60%	12	5%	10%
Ind. Montecristo (S.32)	Industrial		35.00	10	2.40	0.80	60%	12	5%	10%
S. Rafael (S.38)	Extensiva I	70%								
	Extensiva E	80%	34.04	70	0.69	0.23	50%	10	2%	10%

(a) En Loma Pinar se permitirá una parcela mínima de 500 m², con fachada/longeta mínima de 20/20.
(b) Mínimos según planes del P.G.O.U.
(c) Las zonas Extensiva J y J, tendrán una parcela mínima de 1200 m².

P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	CALA SALADA - TURISTICO RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	1
--------	---------------------------------------	-----------	---

SUPERFICIE	10'70	Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'50 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	90'00	Hab/Ha.	POBLACION MAXIMA	963 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA G	80
HOTELERA C	20

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) DEBERA CUMPLIMENTARSE EL ARTº 34 DEL P.P.O.B.
- D) LA ZONA DE PARAJE PRESERVADO DEBERA CUMPLIMENTAR EL P.P.O.B.
- E) EL SECTOR DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR EL SISTEMA GENERAL VIARIO QUE DISCURRA EN SU AMBITO. PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL P. PARCIAL DEBE GARANTIZARLE LA EJECUCION DE LAS CONEXIONES CON LAS REDES VIARIA, ELECTRICA Y TELEFONICA. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA Y EL SANEAMIENTO PODRAN RESOLVERSE DE FORMA INTEGRADA O AUTONOMA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	PUNTA GALERA - RESIDENCIAL DEPORTIVO -	Nº SECTOR	2
--------	--	-----------	---

SUPERFICIE	33'90 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'40 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	30'00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	1.017 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA H	100

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) DEBERA CUMPLIMENTARSE EL ARTº 34 DEL P.P.O.B.
- D) LA ZONA DE PARAJE PRESERVADO DEBERA CUMPLIMENTAR EL P.P.O.B.
- E) EL SECTOR DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR EL SISTEMA GENERAL VIARIO QUE DISCURRA EN SU AMBITO. PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL P. PARCIAL DEBE GARANTIZARSE LA EJECUCION DE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED DE TELEFONICA. EL SANEAMIENTO PODRA RESOLVERSE DE FORMA AUTONOMA O INTEGRADA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	LOMA PINAR Y CAÑ GERMA - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	3
--------	--	-----------	---

SUPERFICIE	37'12 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'55 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	40'00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	1.485 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA I	100

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MÍNIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) EL SECTOR DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR EL SISTEMA GENERAL VIARIO QUE DISCURRA EN SU ÁMBITO, PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL P. PARCIAL DEBE GARANTIZARSE LA EJECUCION DE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES, DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA. EL SANEAMIENTO PODRA RESOLVERSE DE FORMA INTEGRADA O AUTONOMA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

**FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO UBANIZABLE PROGRAMADO**

SECTOR	CAP NEGRET - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	4
--------	----------------------------	-----------	---

SUPERFICIE	15'13 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'55 m ³ /m ²
DENSIDAD MAXIMA	40'00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	605 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA I	100

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) DEBERA CUMPLIMENTARSE EL ARTº 34 DEL P.P.O.B.
- D) LA ZONA DE PARAJE PRESERVADO DEBERA CUMPLIMENTAR EL P.P.O.B.
- E) EL SECTOR DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR EL SISTEMA GENERAL VIARIO QUE DISCURRE EN SU AMBITO. PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBER GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	CALA GRACIA - TURISTICO RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	7
--------	---------------------------------------	-----------	---

SUPERFICIE	48'32 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'62 m ³ /m ²
DENSIDAD MAXIMA	70'00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	3.382 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA I	70
EXTENSIVA J	15
HOTELERA C	15

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) DEBERA CUMPLIMENTARSE EL ARTº 34 DEL P.P.O.B.
- D) LA ZONA DE PARAJE PRESERVADO DEBERA CUMPLIMENTAR EL P.P.O.B.
- E) EN LA ZONA DE "EDIFICACION LIMITADA" SOLAMENTE PODRAN EXISTIR TRES PARCELAS DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON UN VOLUMEN MAXIMO DE 1.000 M³ CADA UNA.
- F) EL SECTOR DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR EL SISTEMA GENERAL VIARIO QUE DISCURRA EN SU AMBITO. PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.
- G) DE ACUERDO CON EL PLAN ESPECIAL DE ABASTECIMIENTO MUNICIPAL EN EL AMBITO DEL SECTOR SE UBICA LA ESTACION POTABILIZADORA DE AGUA DE MAR.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

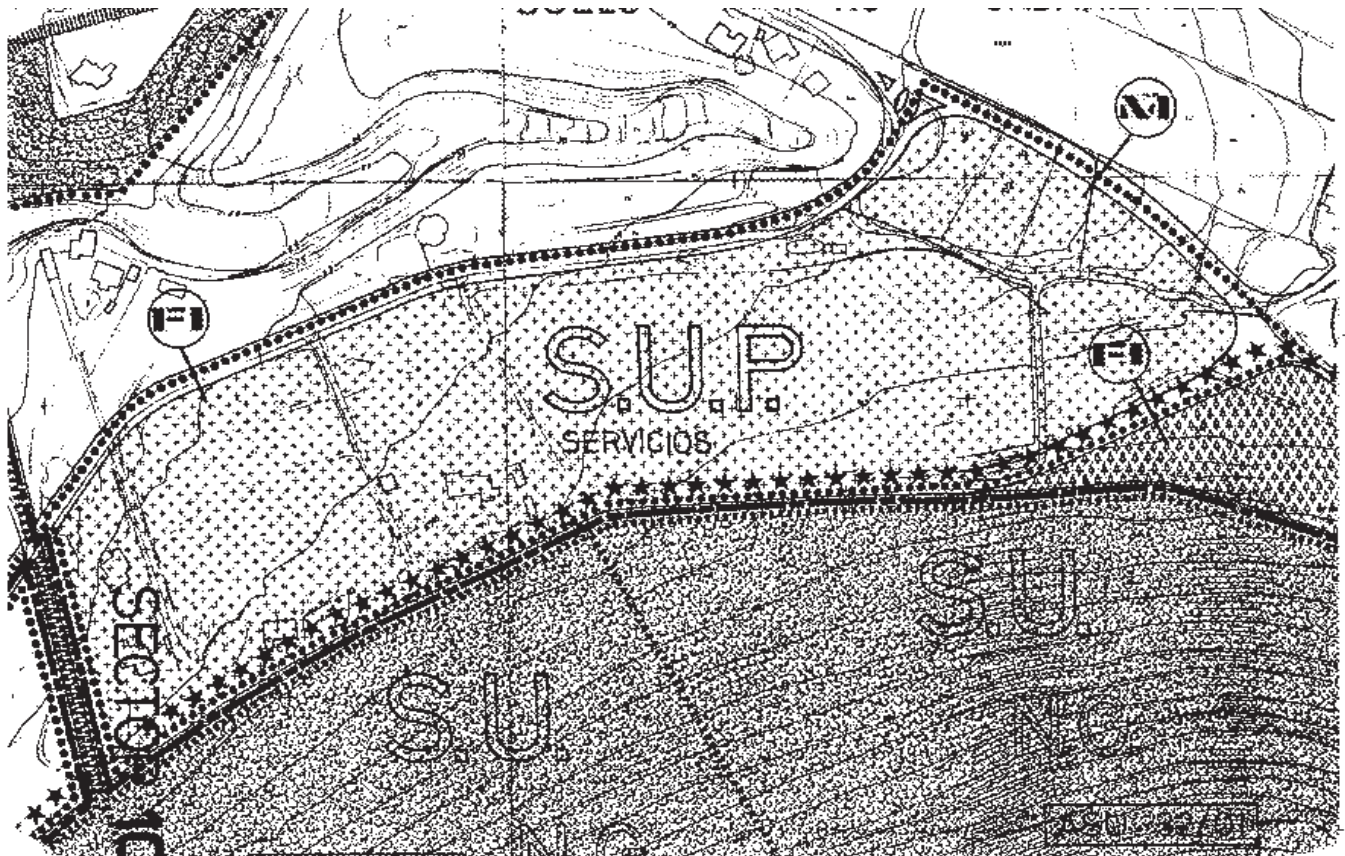
SECTOR	SERVICIOS S'ATALAIA - SERVICIOS -	Nº SECTOR	10
--------	-----------------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	7'32	Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	1'5	m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	10'00	Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	73	Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
SERVICIOS	100

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) DADA LA PEQUEÑA DIMENSION DEL SECTOR, SOLO SE PERMITIRAN LOS USOS QUE DEPENDAN DEL PUERTO DEPORTIVO.
- D) DEBE CEDER GRATUITAMENTE EL SUELO CORRESPONDIENTE AL TRAMO 20 DE LA RED URBANA, PRL (PLANO 7.5, HOJA 32 DEL PROGRAMA), ASI COMO LA RED VIARIA DE UBICACION IMPUESTA QUE DISCORRE EN SU AMBITO, PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL P. PARCIAL - DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

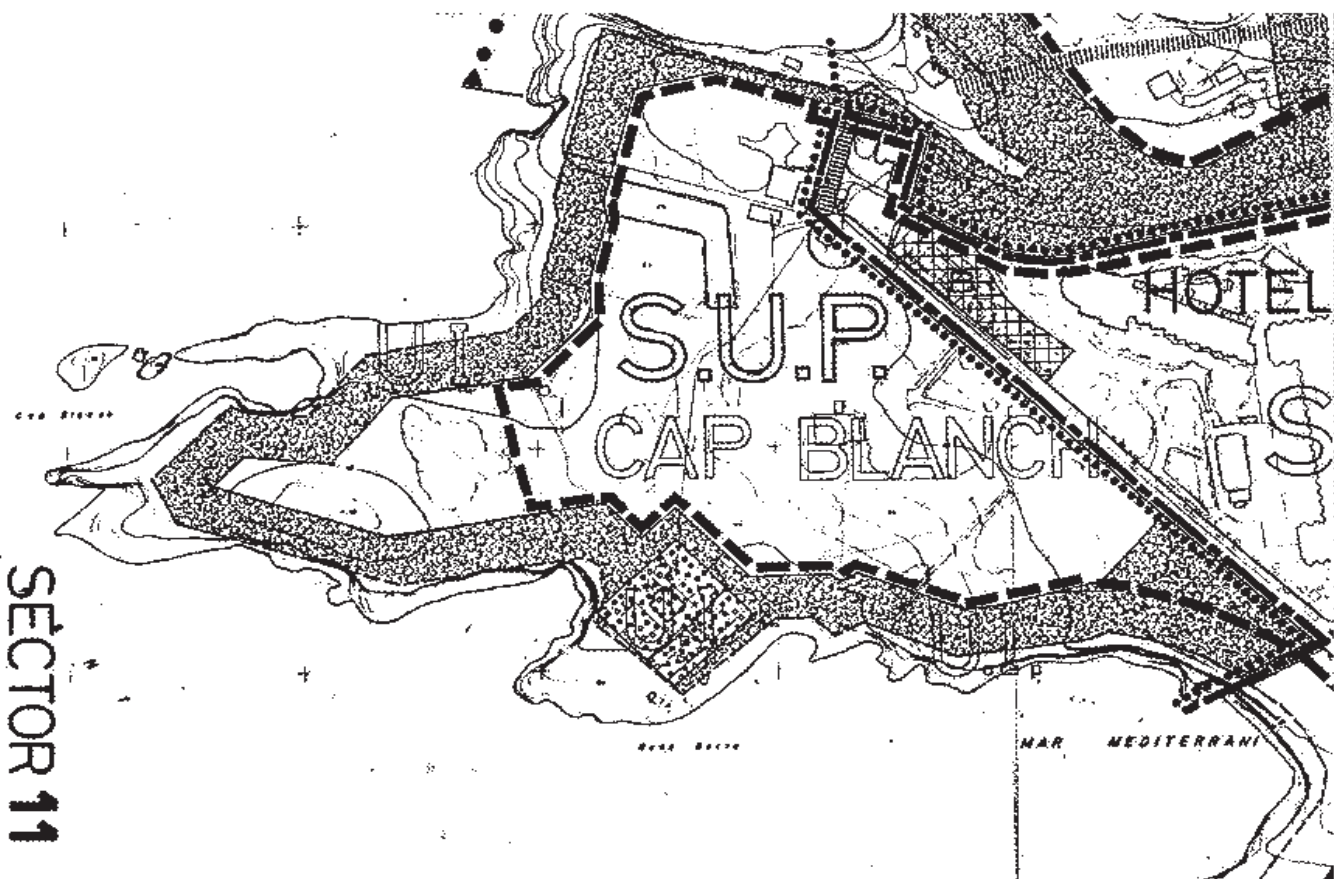
SECTOR	CAP BLANCH - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	11
--------	----------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	6'36 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'60 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	50'00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	382 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA J	30
EXTENSIVA I	70

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) DEBERA CUMPLIMENTARSE EL ARTº 34 DEL P.P.O.B.
- D) LA ZONA DE PARAJE PRESERVADO DEBERA CUMPLIMENTAR EL P.P.O.B.
- E) PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

**FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

SECTOR	RESIDENCIAL S'ATALAIA - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	12
--------	---------------------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	38'80 Hc.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	1'00 m ² /m ² .
DENSIDAD MAXIMA	60'00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	3.104' Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
HOTELERA C	3%
EXTENSIVA B	20%
EXTENSIVA C	30%
EXTENSIVA I	47% (c)

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) EN LA ZONA DE PAISAJE PROTEGIDO SOLAMENTE PODRA ZONIFICARSE DE EXTENSIVA I
- D) DEBE CEDER GRATUITAMENTE EL SUELO CORRESPONDIENTE AL TRAMO 6 DE LA RONDA NORTE - (PLANO 7.5; HOJA 32 PROGRAMA ACTUACION) ASI COMO LA RED VIARIA DE UBICACION IMPUESTA QUE DISCORRE EN SU AMBITO. PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL P. PARCIAL DEBERAN GARANTIZARSE CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

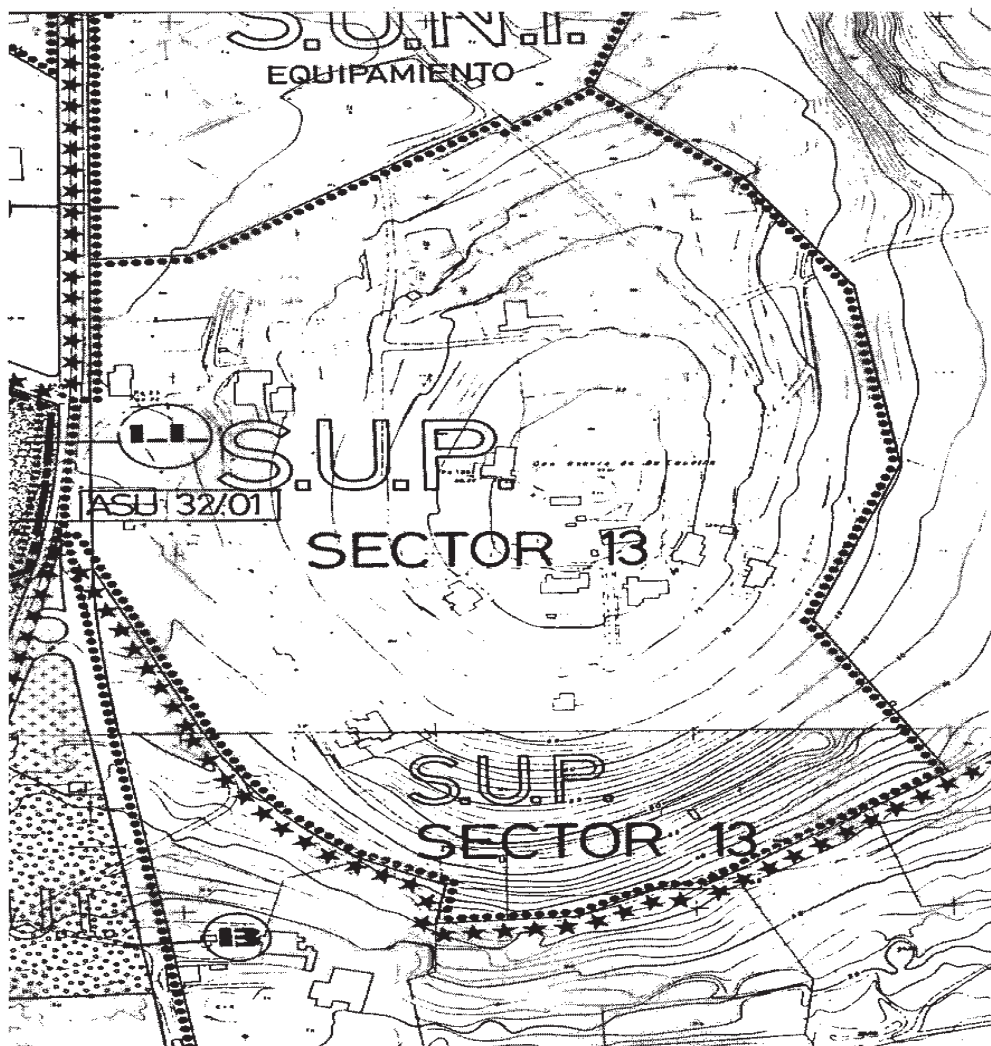
SECTOR	SA CAPELLA - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	13
--------	----------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	9,39 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0,6 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	60,00 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	564 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA I	70%
EXTENSIVA J	30%

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO;
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) LA PARCELA MINIMA DE LA EXTENSIVA I Y J SERÁ DE 1.200 M².
- D) PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

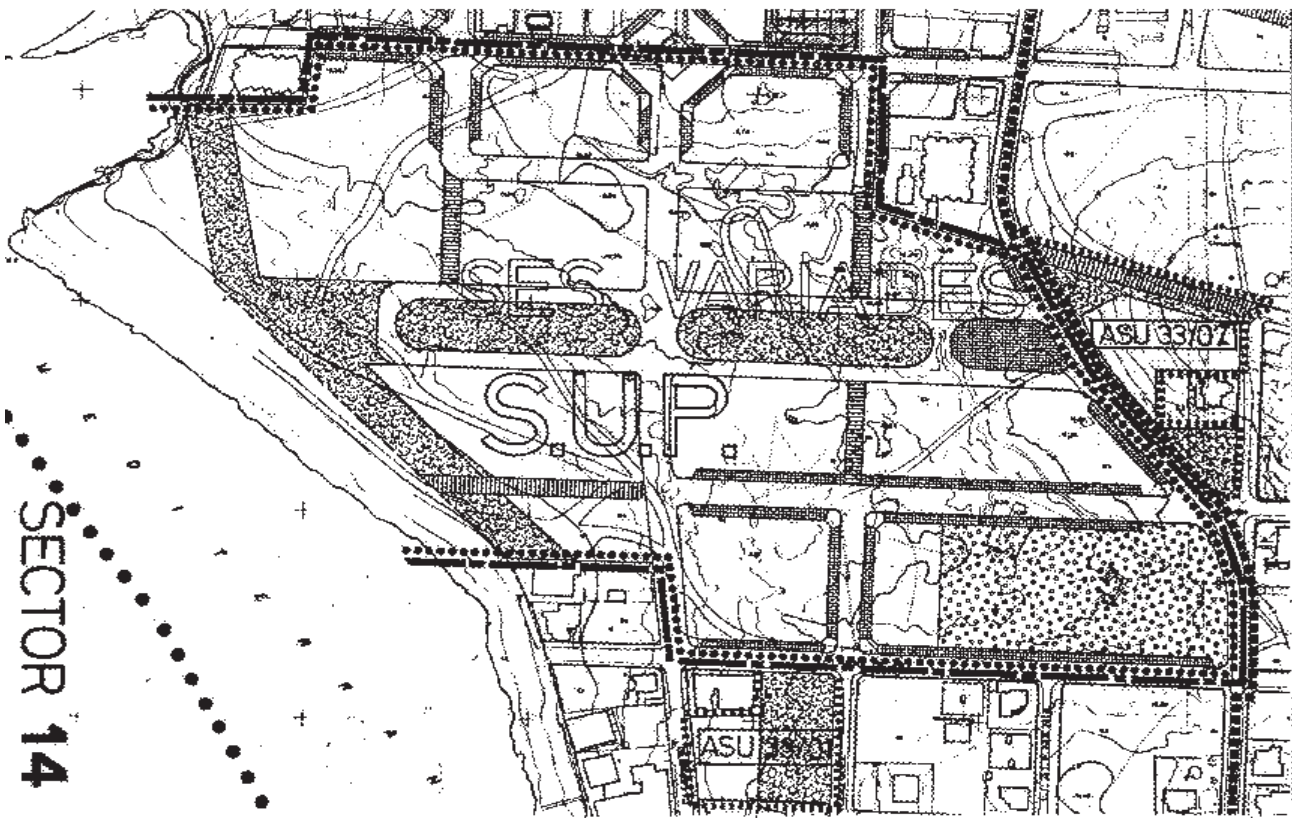
FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	SES VARIADES - TURISTICO RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	14
--------	--	-----------	----

SUPERFICIE	9.39 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	2.00 m ³ /m ²
DENSIDAD MAXIMA	200 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	1.878 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA F	100

- CRITERIOS DE ORDENACION
- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
 - B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
 - C) DEBERA CUMPLIMENTARSE EL ARTº 34 DEL P.P.O.B.
 - D) LA ZONA DE PARAJE PRESERVADO DEBERA CUMPLIMENTAR EL P.P.O.B.
 - E) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.
 - F) PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	SA VORERA SUR - TURISTICO RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	16
--------	---	-----------	----

SUPERFICIE	9'78 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	1'1 m ³ m ²
DENSIDAD MAXIMA	120 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	1.173 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA C	70
HOTELERA B	30

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
- B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
- C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.
- PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	CAN OBRADOR - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	17
--------	-----------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	17'30 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	1'00 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	115 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	1,990 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA E	75
HOTELERA C	25

CRITERIOS DE ORDENACION

A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.

B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)

C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLA EN EL AMBITO DEL SECTOR.

PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	CAN NICOLAU - RESIDENCIAL DEPORTIVO -	Nº SECTOR	18
--------	---------------------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	24'34 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'90 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	85 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	2,069 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA I	25
EXTENSIVA C	45
EXTENSIVA B	16
DEPORTIVO A	14

CRITERIOS DE ORDENACION

A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.

B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)

C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.

PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO UBANIZABLE PROGRAMADO

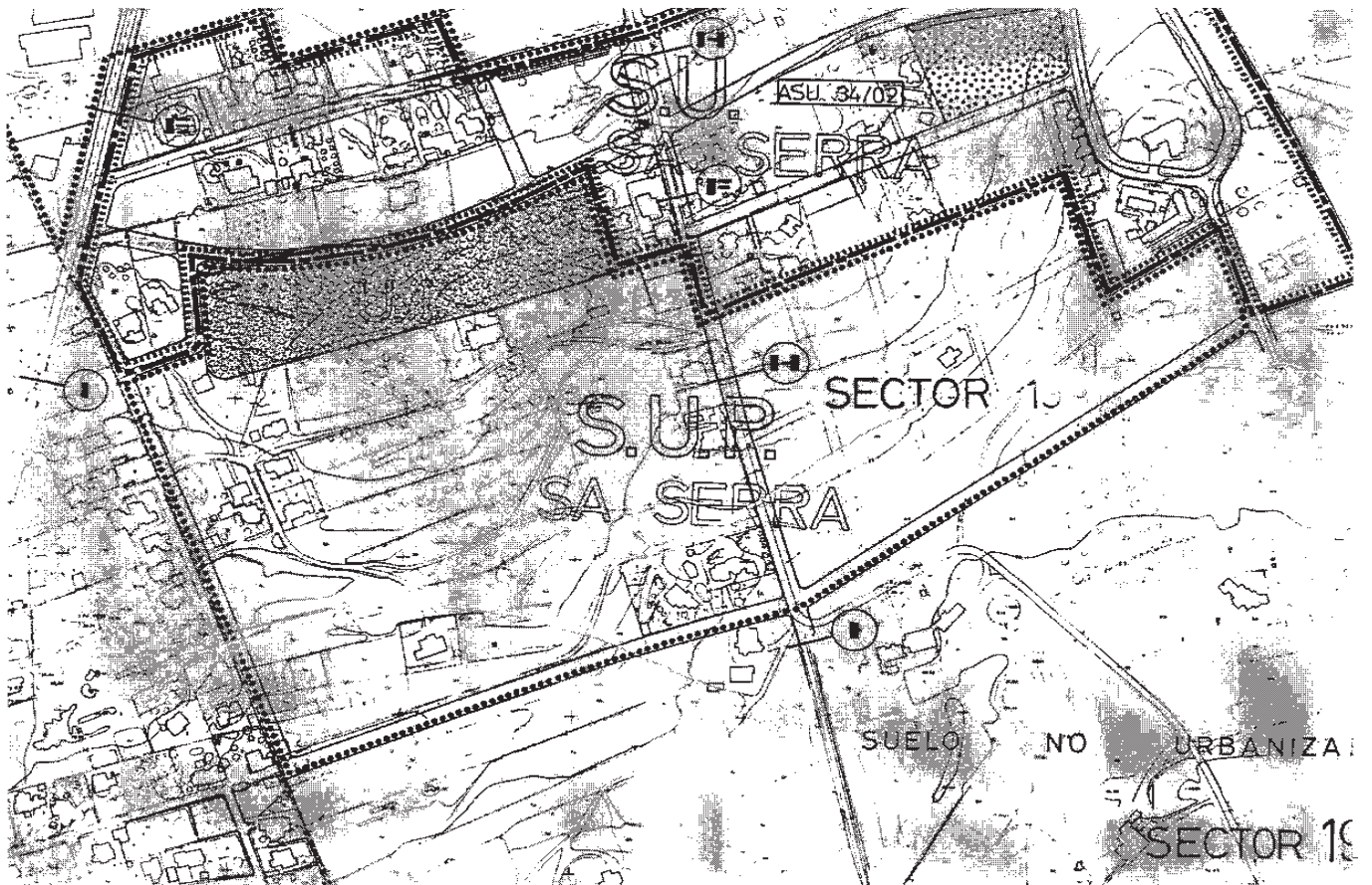
SECTOR	SA SERRA - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	19
--------	--------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	14'30. Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	3'20 m3/m2
DENSIDAD MAXIMA	120 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	1,692 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA E	60
EXTENSIVA B	40

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
 - B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
 - C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.
- PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	RESIDENCIAL SES PAISSES - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	22
--------	---	-----------	----

SUPERFICIE	10'45 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	1'20 m ² m ²
DENSIDAD MÁXIMA	120 Hab/Ha	POBLACION MÁXIMA	1.255 Hab.

USOS LUCRATIVOS	4%
EXTENSIVA E	60
EXTENSIVA B	40

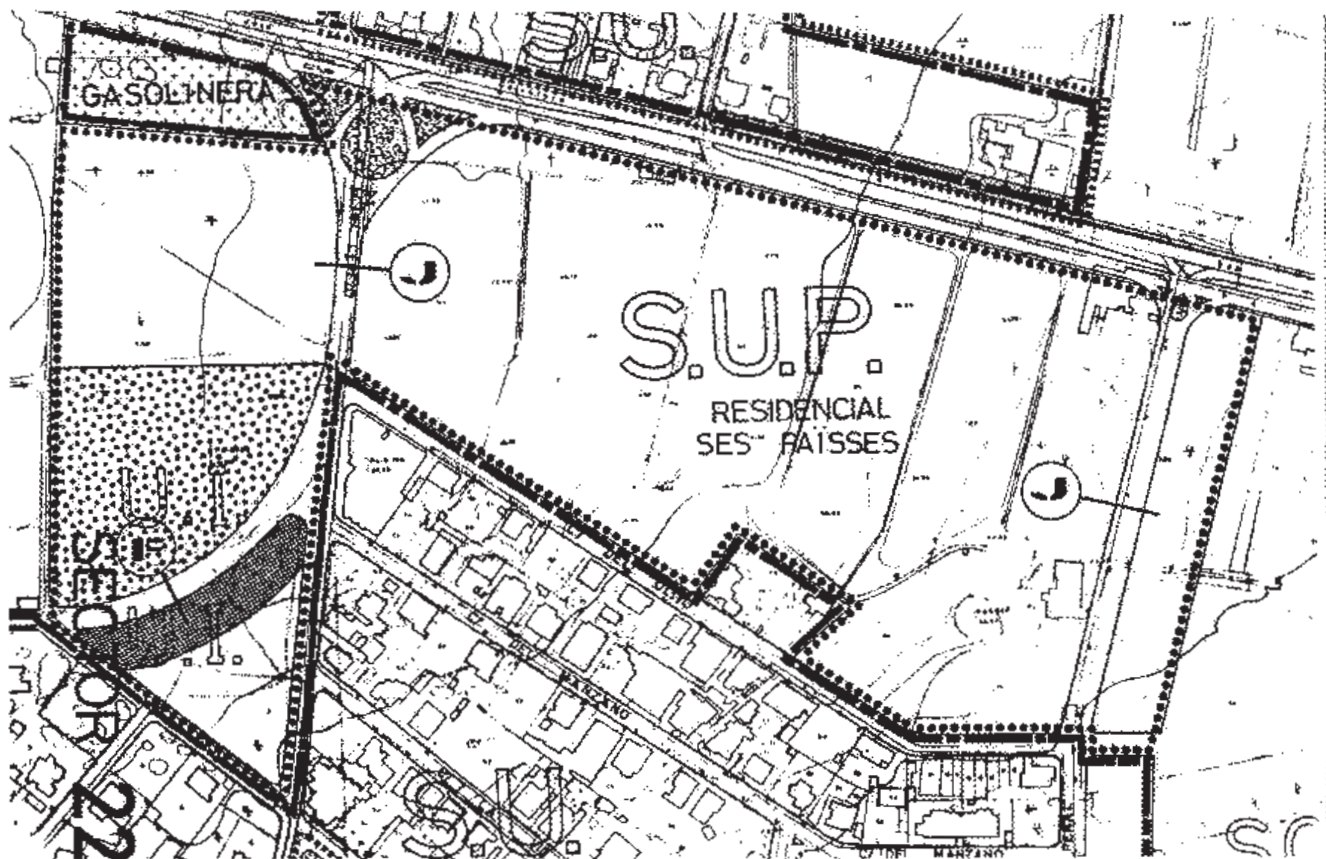
CRITERIOS DE ORDENACION

A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.

B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)

C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.

PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



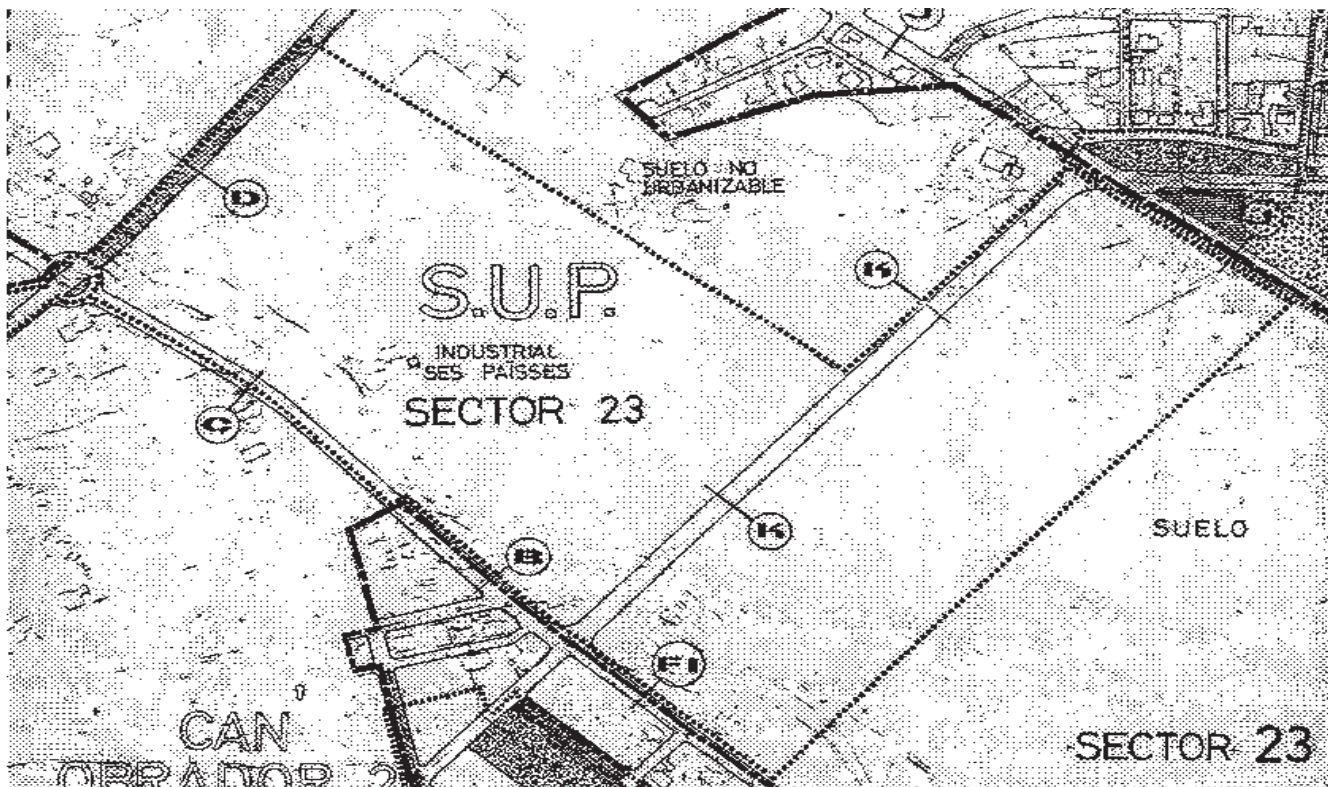
P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	INDUSTRIAL SES PAISSES - INDUSTRIAL -		Nº SECTOR	23
SUPERFICIE	17'84	Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	2'40 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	10	Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	178 Hab.
USOS LUCRATIVOS				%
INDUSTRIAL				100

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
 - B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
 - C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.
- PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

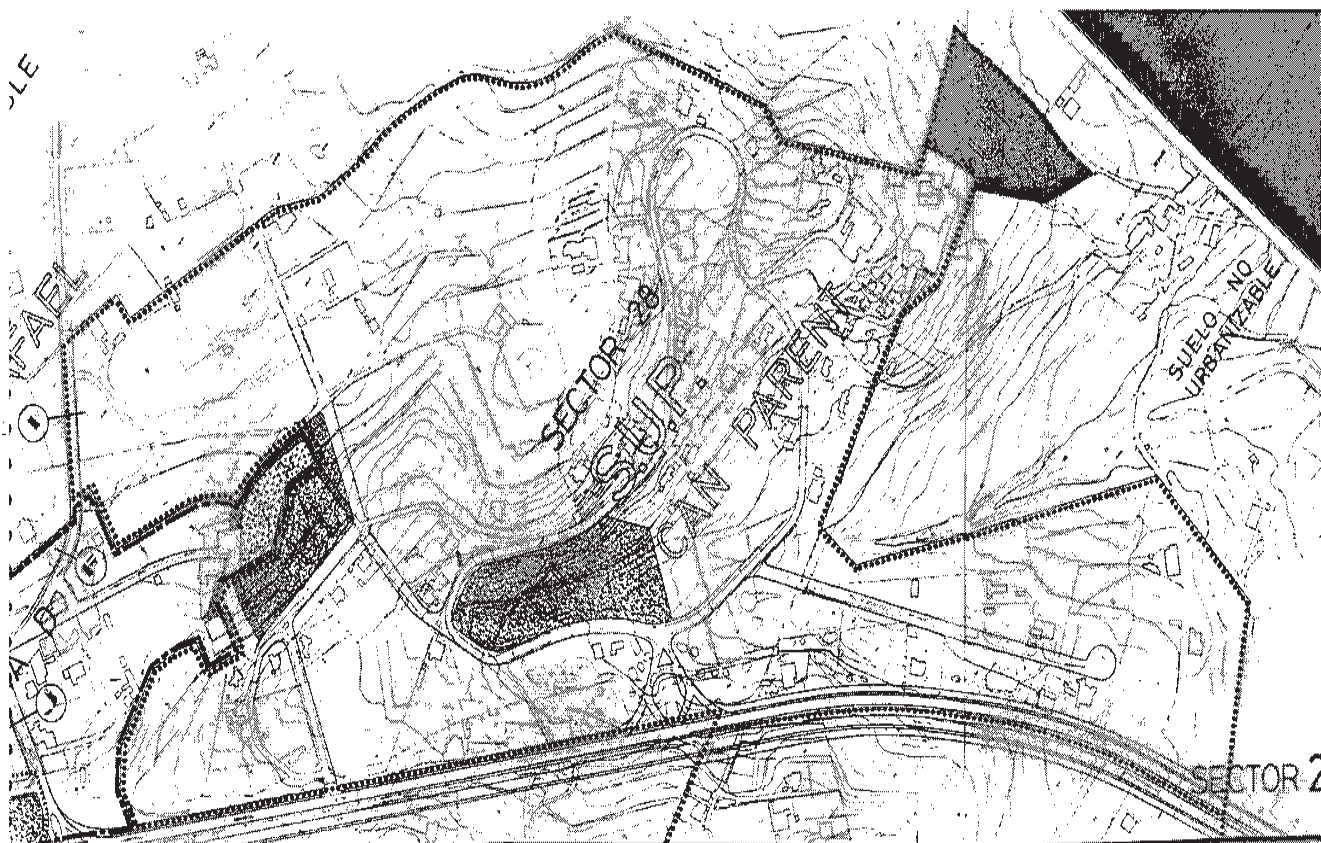
SECTOR	RESIDENCIAL SAN RAFAEL - RESIDENCIAL -	Nº SECTOR	28
--------	--	-----------	----

SUPERFICIE	34'04 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX.	0'69 m ² /m ²
DENSIDAD MAXIMA	70 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	2,382 Hab.

USOS LUCRATIVOS	%
EXTENSIVA I	70
EXTENSIVA E	30

CRITERIOS DE ORDENACION

- A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.
 - B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)
 - C) EL APARCAMIENTO DE UBICACION IMPUESTA, SERÁ ARBOLADO EN LAS ZONAS DE APARCAMIENTO, Y TENDRÁ UN 10% DE SU SUPERFICIE DESTINADO A ZONA VERDE. DICHO APARCAMIENTO NO CONTABILIZARÁ COMO APARCAMIENTO DEL SECTOR.
 - D) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.
- PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DEBEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.



P.G.O.U. SAN ANTONIO

FICHA DE CARACTERISTICAS
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	INDUSTRIAL MONTECRISTO - INDUSTRIAL	Nº SECTOR	32
--------	-------------------------------------	-----------	----

SUPERFICIE	35'00 Ha.	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAX	2'40 m3/m2
DENSIDAD MAXIMA	10 Hab/Ha	POBLACION MAXIMA	350 Hab

USOS LUCRATIVOS	%
INDUSTRIAL	100

CRITERIOS DE ORDENACION

A) LAS DOTACIONES Y VIALES INDICADOS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.

B) EL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL ESTABLECERA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO Y TITULARIDAD PRIVADA COMPLEMENTARIAS DEL EQUIPAMIENTO MINIMO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (COMERCIAL, DEPORTIVO, RECREATIVO, ETC.)

C) EL PLAN PARCIAL DEBERA DESARROLLAR Y SUFRAGAR LOS VIALES DE UBICACION IMPUESTA QUE SE HALLAN EN EL AMBITO DEL SECTOR.

PREVIAMENTE A LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL DESEN GARANTIZARSE LAS CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, RED VIARIA, RED ELECTRICA Y RED TELEFONICA.

