

Normas  
Urbanísticas

TITULO I.	DISPOSICIONES GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PGMO.
CAPITULO I.	EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL.
CAPITULO II.	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.
TITULO II.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II.	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN BÁSICA, REGULACIÓN DETALLADA O COMPLEMENTARIA
CAPÍTULO III.	PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN
CAPÍTULO IV.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
CAPÍTULO V.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.
TITULO III.	LA INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
CAPÍTULO I.	NORMAS GENERALES DE LAS LICENCIAS.
CAPÍTULO II.	DOCUMENTACIÓN.
CAPITULO III.	LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.
CAPITULO IV.	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
TITULO IV.	DE LA CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA.
CAPÍTULO I.	DEBERES DE CONSERVACIÓN.
CAPÍTULO II.	ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.
TITULO V.	DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
CAPITULO I.	CONDICIONES DE LA PARCELA.
CAPÍTULO II.	ONDICIONES DE VOLUMEN
CAPÍTULO III.	CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.
CAPÍTULO IV.	CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS.
TITULO VI.	DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE.
CAPITULO I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.
CAPITULO II.	USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO GLOBAL A).
CAPITULO III.	USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS (USO GLOBAL B).
CAPITULO IV.	USO RESIDENCIAL (USO GLOBAL C).
CAPITULO V.	USOS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (USO GLOBAL D).
CAPITULO VI.	USO DE ESPACIOS LIBRES (USO GLOBAL E).
CAPITULO VII.	USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO GLOBAL F).

Normas  
Urbanísticas

TITULO VII.	DE LAS CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.
CAPITULO I.	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.
CAPITULO II.	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.
CAPITULO III.	CONDICIONES DE SEGURIDAD.
TÍTULO VIII.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN.
TITULO IX.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.
CAPITULO I.	CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL
CAPITULO II.	NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL.
CAPITULO III.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.
CAPÍTULO IV.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
TITULO X.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
CAPITULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPITULO II.	NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.
TITULO XI.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO I.	EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.
CAPITULO II.	NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.
CAPÍTULO III.	EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.
TITULO XII.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
CAPITULO I.	NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPITULO II.	CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
CAPITULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
CAPITULO IV.	SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS Y DISPOSICIÓN ADICIONAL	

Normas  
Urbanísticas

ANEXOS.

- ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONA DE ORDENANZAS
- ANEXO II. SUELO URBANO. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLANES ESPECIALES.
- ANEXO III. SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN.
- ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SECTORES



# NORMAS URBANÍSTICAS

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I. EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL.

##### Artículo 1. Objeto del Plan General

El objeto del presente Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras es la revisión, con adaptación preceptiva a la Ley andaluza 1/ 1.997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana así como a la Ley estatal 6/ 1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras con la finalidad de ordenar íntegramente la actividad urbanística en el territorio municipal, mediante la regulación de los aspectos siguientes:

- a) La clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- b) La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
- c) El establecimiento del programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.
- d) El establecimiento de las determinaciones precisas para cada clase de suelo.

##### Artículo 2. Ambito territorial

El presente Plan General es de aplicación a la totalidad del término municipal de Algeciras.

##### Artículo 3. Naturaleza

El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria

##### Artículo 4. Finalidades y Principios Rectores

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la

Constitución y en el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía; y a tal fin se establecen como Principios Rectores y Generales del presente Plan:

- a) Promover un desarrollo económico-social cohesionado de la Ciudad, garantizando la disponibilidad de suelo para los usos residenciales, la implantación de actividades económicas y la obtención de dotaciones y equipamientos públicos.
- b) Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida.
- c) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- d) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural, artístico y natural del municipio.
- e) Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.
- f) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
- g) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- h) El principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

##### Artículo 5. Vigencia

1. El Plan General tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión que lo sustituya sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus revisiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho periodo, verificar la oportunidad de proceder a su revisión; en todo caso, el Programa deberá revisarse para su actualización preceptiva cada cuatro años, con las modificaciones que sean procedentes.

2. El presente Plan General sustituye plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, aprobado por Resolución de 10 de febrero de 1.984, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

#### Artículo 6. Revisión y Modificaciones

1. Procederá su revisión anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- La Red Vial Básica de primer orden y Red viaria de segundo orden.
- Los Parques Suburbanos y Parque Urbanos, integrantes del Sistema General de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.
- Los objetivos de integración urbana en Algeciras del Sistema General Portuario.

b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

- c) Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 75% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable programado.
- d) Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
- e) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiere.
- f) Se entenderá que es causa de revisión la alteración del presente Artículo.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afecciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que impliquen modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

3. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en los supuestos en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en la legislación urbanística vigente.

4. La aparición de usos no previstos o el incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, será motivo suficiente para iniciar la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de incumplimiento.

5. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La modificación de las ordenaciones pormenorizadas que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle.

6. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

7. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión del mismo.

#### Artículo 7. Efectos del Plan General

El Plan General, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, es público, ejecutivo y obligatorio.

#### Artículo 8. Publicidad

Cualquier persona tendrá el derecho a consultar toda la documentación del Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS  
URBANÍSTICAS

**Artículo 9. Declaración de utilidad pública**

La aprobación del presente Plan, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan.

**Artículo 10. Obligatoriedad y coordinación administrativa**

1. El Plan General y los planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

2. Los planes y proyectos que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio de Algeciras, y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, deberán ser objeto de informe por Ayuntamiento de Algeciras, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan. De no emitirse en el plazo de tres meses desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realicen de común acuerdo, para lo cual dse podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

**Artículo 11. Usos y obras provisionales**

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional sobre los terrenos, que habrán de demolerse cuando lo acordare la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

2. 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 de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

**Artículo 12. Edificios y usos fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter sustantivo", aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido al señalado en el Plan, o bien porque éste prevea un uso público para ellos o resulten disconformes con las alineaciones previstas. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.

5. En especial tienen la consideración de "fuera de ordenación con carácter sustantivo" los elementos impropios señalados en los Planos de Ordenación, y que son:

**Nº 1 (H-10):** Altura excesiva (4 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en c/ Ávila, 5.

**Nº 2 (H-10):** Altura excesiva (5 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en Pza. de España, 2 (esquina c/ Girona con Avda. de la Cañá).

**Nº 3 (H-11):** Altura excesiva (4 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en c/ Zafiro, 39.

**Nº 4 (H-15):** Altura excesiva (4 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en c/ Maestro Luis Cano s/n.

**Nº 5 (H-15):** Altura excesiva (4 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en c/ Maestro Luis Cano, 13, frente CP Ntra. Señora de Europa.

**Nº 6 (H-15):** Altura excesiva (4 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en CN-340, s/n, junto a guardería Los Pastores.

**Nº 7 (I-4):** Altura excesiva (6 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en Urb. Portoalbo, s/n, junto a la playa El Rinconcillo.

**Nº 8 (I-4):** Altura excesiva (6 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en Urb. Portoalbo, s/n, junto a la playa El Rinconcillo.

**Nº 9 (I-4):** Altura excesiva (9 plantas) con respecto al resto (2 plantas) en edificación sita en Urb. Portoalbo, s/n, junto a la playa El Rinconcillo.

6. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal como excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.

## NORMAS URBANÍSTICAS

7. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sean necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación y restauración del edificio así como las de reforma y redistribución.

8. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter sustantivo.

9. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter sustantivo no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

10. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, conforme al número 4 anterior, se considerarán "edificaciones inadecuadas", a los efectos legalmente establecidos.

11. Los usos existentes en edificios en fuera de ordenación se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 7 y 8 anteriores.

12. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su expropiación en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

13. Quedarán en suspenso los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en aquellas unidades de ejecución señaladas en las Normas Particulares, en las que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, hasta tanto permanezcan, no imposibilitando las previsiones del Plan el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación y las de mejora, encaminadas a la modernización de los procesos productivos.

14. El que enajene terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

15. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS  
URBANÍSTICAS

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 13. Documentación y grado de vinculación

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El presente Plan General de Ordenación, consta de los siguientes documentos:

- Documento I, Memoria General, que desarrolla los Contenidos y Finalidad del Plan, la Memoria de Información y la Memoria de la Ordenación, con la justificación de la propuesta.
- Documento II, Memoria de Participación y Coordinación Administrativa.
- Documento III, Planos del Plan General, con los Planos de Información y Ordenación a sus escalas respectivas, que se señalan en los cuadros siguientes.
- Documento IV, Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento.
- Documento V, Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.
- Documento VI, Catálogo de Conjuntos, Elementos, Sitios y Bienes Concretos de Especial Protección.
- Documento VII, Estudio de Impacto Ambiental.

TOMO I – PLANOS DE INFORMACIÓN		
Número	Título	Escala
I.1.	Marco Comarcal y Planificación Supramunicipal.	Escala: 1\100.000
I.2.	Medio Físico y Grandes Unidades de Paisajes.	Escala: 1\15.000
I.3.	Unidades Ambientales Homogéneas.	Escala: 1\15.000
I.4.	Calidad Ambiental.	Escala: 1\15.000
I.5.	Vías pecuarias. Estado Actual. Afecciones Territoriales y Ambientales.	Escala: 1\15.000
I.6.	Evolución Urbana.	Escala: 1\15.000
I.7.	Clasificación PGOU-B4.	Escala: 1\15.000
I.8.	Clasificación PGOU-B4. Grado de Ejecución.	Escala: 1\15.000
I.9.	Sistema Vario. Grado de Ejecución.	Escala: 1\7.500
I.10.	Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos. Grado de Ejecución.	Escala: 1\7.500
I.11.	Tendencias edificación ilegal.	Escala: 1\7.500
I.12.	Infraestructuras Urbanas. Estado Actual.	Escala: 1\7.500
I.13.	Accesibilidad y Movilidad. Análisis.	Escala: 1\7.500
I.14.	Usos Actuales del Suelo.	Escala: 1\15.000
I.15.	Áreas Urbanas Homogéneas.	Escala: 1\15.000

TOMO II – PLANOS DE ORDENACIÓN		
Número	Título	Escala
O.1.	Ordenación General Término Municipal.	Escala: 1/15.000
O.2.	Infraestructuras y Sistemas Generales de Orden Metropolitano.	Escala: 1/15.000
O.3.	Suelo No Urbanizable. Subclasificación y relación con las Unidades Ambientales Homogéneas.	Escala: 1/15.000
O.4.	Vías Pecuarias. Propuesta.	Escala: 1/15.000
O.5.1	Clasificación del Suelo. Núcleo Principal.	Escala: 1/7.500
O.5.2	Clasificación del Suelo. Pelayo y Comunidad de Getares.	Escala: 1/7.500
O.6.1	Calificación del Suelo. Usos Globales. Núcleo Principal.	Escala: 1/7.500
O.6.2	Calificación del Suelo. Usos Globales. Pelayo y Comunidad de Getares.	Escala: 1/7.500
O.7.	Sistema Vario, Ferroviario y Portuario. Sistema de Espacios Libres Públicos y Equipamientos.	Escala: 1/7.500
O.8.	Paisaje Urbano.	Escala: 1/7.500
O.9.1	Zona de Ordenanzas. Núcleo Principal	Escala: 1/7.500
O.9.2	Zona de Ordenanzas. Pelayo y Comunidad de Getares	Escala: 1/7.500
O.10.1	Áreas de Repartos. Núcleo Principal	Escala: 1/7.500
O.10.2	Áreas de Repartos. Pelayo y Comunidad de Getares	Escala: 1/7.500
O.11.1	Régimen de Gestión del Suelo. Núcleo Principal	Escala: 1/7.500
O.11.2	Régimen de Gestión del Suelo. Pelayo y Comunidad de Getares	Escala: 1/7.500
O.12.	Estructura Urbana General. Núcleo Principal	Escala: 1/7.500
O.13.	Infraestructuras. Abastecimientos	Escala: 1/15.000
O.14.	Infraestructuras. Saneamientos	Escala: 1/15.000
O.15.	Infraestructuras. Red Eléctrica	Escala: 1/15.000

112	TOMO III- PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	Escala: 1/2.000
-----	--	-----------------

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 14. Determinaciones y su interpretación

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Algeciras sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las cuestiones interpretativas que se pudieran suscitar en la aplicación de las determinaciones y normas urbanísticas se resolverán atendiendo a los siguientes principios y criterios:

#### A) Principios jurídicos:

1. Interpretación contextual, sistemática y orientada por las finalidades y los principios rectores del Plan.
2. Interpretación estricta, esto es, que no admite la extensión analógica, en situaciones de limitación o gravamen.
3. Prima del interés general sobre el interés individual.
4. Adaptación a la realidad social del momento en que deban ser aplicadas

#### B) Criterios técnicos-urbanísticos:

1. La actividad urbanística y de ordenamiento territorial es de interés y naturaleza pública y consecuentemente se desarrolla en el marco del principio de legalidad y se fundamenta en el interés general.
  2. Procurar el más adecuado equilibrio posible entre el aprovechamiento urbanístico y edificio y los equipamientos urbanos.
  3. Privilegiar los espacios libres.
  4. Procurar la conservación adecuada y progresiva del patrimonio protegido.
  5. Evitar o mitigar el deterioro del ambiente, del paisaje y de la imagen urbana.
  6. Procurar la transformación de los usos y actividades existentes con los menores costos posibles, conforme a las directrices del Plan.
  7. Tutela del interés urbanístico más general.
  8. Equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes del urbanismo.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.
4. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

### Artículo 15. Determinaciones generales

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general por la legislación urbanística vigente..

2..A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos y sistemas determinantes o fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

3. La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo: urbano, urbanizable, programado y no programado y suelo no urbanizable.

4. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizados se recurre a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

5. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, a cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Programado y sin PAU en Programado, o del Programado sin Plan Parcial, ni Proyecto de Urbanización en Urbano, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una modificación o revisión del Plan General o serán reputadas de ilegales.

#### **Artículo 16. Determinaciones potestativas**

En aquellos casos en el que el presente Plan incorpora determinaciones detalladas y pormenorizadas en cuanto a la ordenación no exigidas como necesarias por la legislación vigente para los Planes Generales en atención a la clase de suelo, las mismas tendrán el carácter de determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, salvo que de su redacción, contexto y finalidad se deduzca con claridad su naturaleza de orientadoras o indicativas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

NORMAS  
URBANÍSTICAS

TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 17. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico

1. El presente Plan general se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica :

- Programa de Actuación Urbanística (PAU) en Suelo Urbanizable No Programado.
- Planes Parciales de Ordenación (PP) en Suelo Urbanizable Programado o con un PAU ya aprobado.
- Planes Especiales de Protección (PE.P) del patrimonio, paisajes, vías de comunicación, o mejora de cultivos y de los medios urbano o rural en toda clase de suelos.
- Planes Especiales de Reforma Interior (PE.R.I.), en Suelo Urbano o núcleos rurales.

b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria :

- Estudios de Detalle (E.D.).
- Normas Especiales de Protección (NEP) en toda clase de suelos.
- Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- Catálogos de conservación.

c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Compensación, de Reparcelación o Expropiación.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

2. La figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tienen distinto ámbito espacial de aplicación, según la clase de suelo que desarrollen.

Artículo 18. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada

La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN BÁSICA, REGULACIÓN DETALLADA O COMPLEMENTARIA

SECCIÓN 1ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN BÁSICA

Artículo 19. El Programa de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística desarrollan las determinaciones generales previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Programado y las específicas señaladas en el acuerdo de formulación o/y, en su caso, en las bases rectoras de sus concursos respectivos.

2. Los PAU planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación.

3. Los PAU contendrán todas las determinaciones generales que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este plan.

4. Además, observarán las determinaciones, condiciones y requisitos específicos que se señalan en las presentes Normas, junto con las determinaciones urbanísticas y de ejecución concretas que establezcan las bases rectoras de los concursos que los promueven, en su caso, o en los acuerdos administrativos que acordaran su formulación sin concurso.

5. La tipología de edificación, las normas y ordenanzas, las determinaciones de los Planes Parciales y demás requisitos que contemplen los PAU para su desarrollo, ejecución y características técnicas de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, serán los mismos que se contienen en este Plan General para dichas figuras.

Artículo 20. El Plan Parcial de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable programado, señalado en los planos y en los que se señalen en los PAU que se aprueben para el Urbanizable No Programado del Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes normas.

3. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas. Igualmente, en los sectores residenciales, se determinará el número de viviendas a los solos efectos del cómputo de dotaciones exigibles según el Anexo del RPU.

## NORMAS URBANÍSTICAS

6. El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el suelo urbanizable, puede ser:

- Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario.
- Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
- Delimitado, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

7. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema integrado en relación con los demás espacios del Suelo Urbano o Urbanizable.

8. Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto.

9. Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente benefician al interés público.

### Artículo 21. Reservas y diseño del equipamiento comunitario del planeamiento de desarrollo

1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos en el presente Plan.

2. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señaladas de forma orientativa para su ubicación pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven. No se computarán como reservas mínimas de zona verde de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en área centrales sea superior al doble del mínimo legalmente establecido.

5. Las reservas exigidas para el Plan Parcial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas.

### Artículo 22. Condiciones de diseño viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

1. El trazado viario de Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificados en cada caso:

- Aceras y sendas de peatones 2,5 metros como mínimo y en zonas comerciales 4 metros.
- Red viaria fundamental de primer y segundo orden (con alineaciones y anchura indicados en los planos).
- Red secundaria a fijar en el Plan Parcial con distancia entre alineaciones opuestas entre 12 y 20 m.
- Distribuidores terciarios de acceso a viviendas o calles con tráfico de paso: 15-20 m. (idem). (objeto del Plan Parcial).

2. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

3. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

4. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.

5. Los viales señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

6. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente.

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

8. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de un metro. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

10. Tanto en los PAU como en los Planes Parciales que desarrollen suelos urbanizables serán obligatorios la previsión de infraestructura ciclista, entendida esta como el conjunto de viales en red, elementos de cauce y enlace, señalización, protección, equipamiento y sección necesarios para el uso cotidiano y seguro de la bicicleta como medio de transporte en la ciudad.

11. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00 m. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

12. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m, rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

**Artículo 23. Servicios urbanos complementarios**

1. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 5 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada quince metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo, que al menos contemplará, además de las obligaciones ya fijadas en otros puntos de estas Normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

**Artículo 24. Los Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán realizarse debido a tres motivos legitimadores:

- Derivados en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
- Derivados en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, que incluso pudiera alterar o exigir la modificación del presente Plan.
- Independientes en ausencia de los instrumentos de planificación territorial previstos en el Art. 5.1 de la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cuando el presente Plan no contuviese las previsiones detalladas oportunas, con la finalidad de adoptar medidas de protección preventiva en áreas que constituyan una unidad y que así lo considere el órgano competente por razón de la materia específica de que se trata.

3. Por razón de su objeto y operatividad, los Planes Especiales pueden ser:

- Planes operativos, de ordenación sectorial de un territorio, previsto o no en un plan previo, con dos grandes objetivos:
  - De Protección, Conservación o Mejora, en toda clase de suelo.
  - De Reforma Interior o Saneamiento de Poblaciones, en Suelo Urbano exclusivamente.
- Planes ejecutivos, directamente de obras o instalaciones previstas en un planeamiento previo.

4. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones mínimas y objetivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos. Cuando no se delimitaren en el presente Plan podrán, no obstante, elaborarse Planes Especiales con las finalidades del Art. 76.3 y 5 RP o con las que el órgano competente considere apropiadas por razón de la materia (Art. 76.3 RP), incluso Planes Especiales de Reforma Interior no previstos.

5. La ordenación pormenorizada contenida en los planos del presente Plan para los ámbitos en los que expresamente se prevea su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior tendrán el carácter de indicativa, debiendo dicho Plan Especial desarrollar los objetivos establecidos para cada uno de ellos, respetar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público, que se consideren mínimas.

6. Cuando se redacten Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en el presente Plan General, las determinaciones de uso, intensidad y aprovechamiento de los mismos podrán alterar los establecidos de forma pormenorizada por este Plan para su ámbito, incluso cuando supongan modificación del espacio público, sin embargo no podrán alterar ni la estructura fundamental, ni los sistemas generales aquí señalados, salvo que se tramitare simultáneamente la modificación o revisión del presente Plan.

7. En ningún caso los Planes Especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General.

8. Los documentos que contuvieren los Planes Especiales se atenderán a los señalados en la legislación vigente.

9. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

- a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los PER.I, ni en el del Plan Especial de la Zona de Servicios Portuarios hasta que estén totalmente aprobados y en ejecución; salvo que se indicase expresamente otra cosa, y con sus limitaciones correspondientes en cada caso.
- b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

#### SECCIÓN 2ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y REGULACIÓN DETALLADA O COMPLEMENTARIA

##### Artículo 25. El Estudio de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que aquí se fijan.
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
- c) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que desarrollen el presente Plan.
- d) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares. Toda parcela de suelo urbano que precise de un Estudio de Detalle para establecer, completar o reajustar las alineaciones o rasantes o/ y establecer la concreta distribución de volúmenes tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de ejecución, continua o discontinua.

6. En todas las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano en el presente Plan, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan, salvo que resulte innecesario por ser suficiente la ordenación establecida en el planeamiento.

7. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 de este artículo.

- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

8. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

9. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos.

10. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, ésta podrá redactarlos de oficio o a instancia de parte.

**Artículo 26. Normas Especiales de Protección y Ordenanzas Municipales**

1. Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse normas especiales dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

2. De igual forma, se podrán desarrollar y completar las determinaciones del presente Plan mediante aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, siempre que su contenido no esté reservado a algunos de los instrumentos de ordenación urbanística legitimados para su desarrollo conforme a la Legislación Urbanística Vigente

**CAPÍTULO III. PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN**

**Artículo 27. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, mobiliario urbano y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el Suelo Urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

**Artículo 28. Obras de Urbanización**

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las especificadas en el Art. 70 del R.R.U. o norma legal que lo sustituya.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. La conservación de la urbanización corresponderá en el suelo urbanizable durante los tres años siguientes a su recepción a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora. En las unidades de ejecución de suelo urbano o urbanizable con uso predominante de actividades económicas será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

**Artículo 29. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras**

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

- a) Memoria:  
· Introducción; - Antecedentes y orden de encargo; - Situación; - Estado actual; - Objeto; Servicios afectados; - Orografía; - Solución adoptada.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- Obra Civil: - Red viaria, canalizaciones; - Alcantarillado; - Abastecimiento; - Canalizaciones telefónicas; - Zonas verdes; - Obras de fábrica.
- Electrificación: - Alta y media tensión; - Baja tensión; - Alumbrado público.
- Consideraciones Finales: - Plazo de ejecución; - Plazo de garantía; - Revisión de precios; Estudio de seguridad e higiene en el trabajo; - Presupuesto.

### c) Anejos

- Justificación de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Topografía con coordenadas referidas al plano de Algeciras.
- Justificación del firme según normas en vigor.
- Cálculo Alumbrado Público.
- Informes de adecuación de los servicios públicos.
- Programa de trabajos.

### d) Planos

- Situación, Estado actual y límite actuación.
- Planta PGMO de referencia.
- Planta general; Planta replanteo y situación de perfiles.
- Perfiles longitudinales.
- Planta saneamiento; Perfiles saneamiento; Detalles saneamiento.
- Planta abastecimiento. Detalles abastecimiento.
- Planta canalizaciones telefónicas. Detalles canalizaciones telefónicas.
- Planta canalizaciones eléctricas; Detalles canalizaciones eléctricas; Instalación alumbrado público; Detalles alumbrado.
- d) Pliego de Condiciones:

### e) Mediciones y Presupuesto:

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que la Gerencia Municipal de Urbanismo juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores previamente al inicio de la obra de urbanización una garantía equivalente como mínimo al 25 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- En metálico.
- Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
- En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
- Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
- Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1º de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

5. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbano actual, se tendrá en cuenta las determinaciones generales de las presentes Normas sobre diseño del viario y de forma subsidiaria, las correspondientes a la urbanización de los sectores del suelo urbanizable.

## CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### Artículo 30. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por ésta, o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitara la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.
4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

### Artículo 31. El contenido de la actividad administrativa de ejecución

La ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo comprende las siguientes facultades:

- a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución.
- c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
- d) La realización de las obras de urbanización y de edificación.
- e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
- f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.

### Artículo 32. Los sujetos legitimados

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.
2. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto.

### Artículo 33. Prioridades y norma general de la ejecución

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en su Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten salvo en los supuestos establecidos en el artículo 41 de estas Normas.

### Artículo 34. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento real u objetivo. Es el aprovechamiento permitido por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Aprovechamiento tipo o medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa.

El aprovechamiento tipo se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable Programado (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento lucrativo total. El aprovechamiento lucrativo total de un terreno es el aprovechamiento real permitido por el planeamiento multiplicado por los coeficientes de ponderación del uso y tipología respectivo asignado por el Plan General.

4. Aprovechamiento urbanístico patrimonializable o subjetivo. El aprovechamiento urbanístico patrimonializable por los sujetos privados es el aprovechamiento susceptible de ser materializado por los titulares de los terrenos objeto de la actuación urbanística mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos, y expresa el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno.

5. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Tipo, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Relación de coeficientes a utilizar en el cálculo del Aprovechamiento Tipo.**

A) Coeficientes de Usos Globales.

A.1 Uso Residencial (uso global característico)	1
A.2 Uso de Actividades Económicas	0,9

B) Coeficientes Tipologías.

B.1 Residencial Unifamiliar Aislada	1,20
B.2 Residencial Unifamiliar Pareada	1,10
B.3 Residencial Unifamiliar en Hileras	1,05
B.4 Residencial Colectiva Bloque Vertical	0,80
B.5 Residencial Colectiva Bloque Aislada	1,15
B.6 Residencial Colectiva Bloque Horizontal	1,00
B.7 Actividad Económica Abierta	1,00
B.8 Actividad Económica Cerrada	0,90

El uso pormenorizado y tipología característicos se corresponde con el apartado B.6: Residencial Plurifamiliar en Bloque Horizontal.

C) Coeficientes de Usos Compatibles en zonas con Uso Global Distinto.

C.1 Coeficientes Genéricos:

- C.1.1 Actividades Económicas y Servicios Privados	1,20
- C.1.2 Residencial	1,00
- C.1.3 Equipamientos y Servicios Públicos	0,90

C.2 Coeficientes Pormenorizados: Los usos Genéricos del apartado C.1, se subdividen en usos pormenorizados según la relación siguiente:

Uso global	Uso pormenorizado	Coefficiente
B. Actividades Económicas Y servicios Privados	B.1 Industrial Almacenamiento	0,7
	B.2 Talleres Industriales y artesanales de servicios	0,7
	B.3 Hostelería	1,00
	B.4 Oficina	1,10
	B.5 Comercio	0,9
C. Residencial	C.1 Libres	1,10
	C.2 Protegidas	1,00
D. Equipamientos y Servicios públicos	D.1 Servicios Administración	0,9
	D.2 Cultural Educativo	0,8
	D.3 Sanitario Asistencial	0,8
	D.4 Recreativo	1,00
	D.5 Defensa	1,00
	D.6 Centros y servicios terciarios	1,70

6. Para la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales, que se pretendan materializar, se procederá del siguiente modo:

- Cuando se trate de un uso pormenorizado y con tipología específica integrante del uso global de la zona, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente establecido en el apartado A) por el coeficiente tipológico de aplicación del apartado
- Cuando se trate de un uso distinto y no perteneciente al uso global de la zona pero compatible con éste, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente genérico de aplicación del uso global de la zona, por el coeficiente del uso del apartado C.1 y por el coeficiente pormenorizado del apartado C.2. En los supuestos que no se concreten en usos pormenorizados, los usos de servicios privados únicamente se utilizarán para hallar el coeficiente resultante, el uso global de la zona y el coeficiente genérico. En todo caso el uso de Centro y Servicios Terciarios siempre será preciso concretarlo.

7. A fin de asegurar la igualdad de beneficios y cargas, en cada Área de Reparto se establecen en las Normas Particulares unos coeficientes de ponderación para cada subzona que la integra con la finalidad de homogeneizar su aprovechamiento; y que tienen como objeto valorar adecuadamente las diferencias existentes entre las distintas subzonas en atención a los caracteres específicos de cada una de ellas relativos a condiciones particulares de edificación, costes de urbanización comparados, grado de consolidación de terrenos de la edificación, así como fragmentación de la estructura de la propiedad. Por consiguiente, para el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales que pretendan materializar en cada unidad de ejecución, será preciso homogeneizar los aprovechamientos obtenidos según lo indicado en el anterior apartado mediante la aplicación de su coeficiente subzonal.

8. Los usos bajo rasante cuando estén admitidos, tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo cuando estén destinados a aparcamientos o trasteros; en los demás casos, se aplicará el coeficiente de uso respectivo a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico que el proyecto técnico pretenda materializar.

9. A los efectos del ajuste de los aprovechamientos urbanísticos, será de aplicación el coeficiente D4 para los supuestos de usos en los que la edificación es accesoria respecto del suelo soporte de la actividad, considerándose para el cálculo de aprovechamientos que cada metro cuadrado de suelo afecto a la actividad es un metro cuadrado construido.

10. Aquellos instrumentos de desarrollo o ejecución de planeamiento que prevean la incorporación de medidas de ahorro energético, siempre que éstas sean un añadido demostrable a lo exigido por la legislación vigente en la materia y a lo dispuesto como preceptivo en el Plan, podrán beneficiarse un porcentaje corrector del coeficiente de homogenización de uso y tipología de:

- Medidas pasivas (orientación adecuada y técnica constructiva adecuada, materia aislante, etc...) 5%
- Medidas activas (producción de energía a partir de recursos renovables, utilización de materias recicladas, etc.) 7%

Para la aplicación de éstas bonificaciones, la eficacia de tales medidas deberá ser certificada por informe técnico competente y responsable en el que se constate que la asunción de las mismas supone para la edificación un ahorro energético.

11. De igual forma podrán beneficiarse de un coeficiente corrector del 5% del coeficiente de homogeneización aquellos instrumentos de desarrollo o ejecución que fomenten la arquitectura y el urbanismo mediante sendos concursos, de acuerdo con las bases aprobadas por los colegios oficiales correspondientes.

#### **Artículo 35. Delimitación de unidades de ejecución**

1. El presente Plan delimita directamente unidades de ejecución en el suelo urbano, sin perjuicio de que puedan delimitarse otras nuevas, continuas o discontinuas, con posterioridad a la entrada en vigor del mismo mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente.

2. En el Suelo Urbanizable, corresponderá a los Planes Parciales delimitar las unidades de ejecución.

#### **Artículo 36. Determinación del sistema de actuación**

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. Para la determinación del sistema se tendrá en cuenta las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración Actuante y la iniciativa privada real para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

4. En los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios en los dos primeros años de vigencia del Plan desarrollar la unidad de ejecución por el sistema de compensación, con las formalidades requeridas. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese desarrollado la unidad, la Administración determinará el sistema de actuación para su ejecución conforme a los criterios señalados en el apartado anterior.

#### **Artículo 37. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del derecho edificable apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se encuentren.

3. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles los excesos de aprovechamientos reales por precio equivalente a su valor urbanístico.

#### **Artículo 38. Unidades de ejecución con aprovechamiento real deficitario**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los apropiables por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración Actuante.

#### **Artículo 39. Determinación de excesos y regularización**

1. La determinación de los concretos usos, tipologías e intensidades en los que se materializa el aprovechamiento urbanístico de una unidad de ejecución, se establecerá en el adecuado instrumento de planeamiento de desarrollo de la misma. Para la fijación del aprovechamiento urbanístico real total que consume la concreta distribución de edificabilidades llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, se procederá a sumar los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes resultantes de uso y tipología, homogeneizando el sumatorio mediante el coeficiente establecido para cada una de las subzonas y medidas de ejecución.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los instrumentos de desarrollo de planeamiento, la edificabilidad asignada por este Plan a la unidad de ejecución, se derive un perjuicio para la Administración, materializado en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamiento de los previstos. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución de la edificabilidad llevada a cabo por los instrumentos de desarrollo de planeamiento, se alterase el aprovechamiento urbanístico total asignado a la unidad de ejecución en el cálculo del aprovechamiento tipo del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de sistemas generales en suelo urbano o no urbanizable.

#### **Artículo 40. Desarrollo de los sistemas de actuación**

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación elegido en el presente Plan para cada una de ellas, atendiendo a las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren.

2. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

## NORMAS URBANÍSTICAS

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización establecidos en las Normas Particulares para cada Unidad de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el Plan Parcial o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviere constituida la Junta de Compensación.

### Artículo 41. Excepciones a la ejecución sistemática

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. La ejecución de los sistemas generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales e incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución sin que se haya aprobado el correspondiente proyecto redistributivo.

2. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

3. Las parcelas edificables del suelo urbano no consolidado no incluidas en los ámbitos de unidades de ejecución que sean objeto de reparcelación voluntaria para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

### Artículo 42. Expropiación forzosa

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la gestión una unidad de ejecución.

2. Para la adquisición de sistemas generales y obtención de dotaciones locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

3. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales o locales incluidos en unidades de ejecución.

4. Para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.

5. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

6. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad.

7. En los supuestos de parcelación ilegal.

### Artículo 43. Contribuciones especiales y normalización de fincas

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no

fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

3. La normalización de fincas se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

**CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.**

**Artículo 44. Instrumentos de política de suelo y vivienda**

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en áreas delimitadas.
- c) La sustitución del sistema de compensación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a este sistema en los plazos establecidos por el sistema de expropiación.
- d) La venta forzosa por incumplimientos de la función social de la propiedad.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

**Artículo 45. El Patrimonio Municipal del Suelo**

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Algeciras constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Algeciras, cuya gestión se encomienda a la Gerencia Municipal de Urbanismo, se destinará a las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas susceptible de acoger a cualquier régimen de protección oficial.
- e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales no incompatibles con el modelo territorial propuesto en el presente Plan.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:

- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

- b) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo.
- c) Los recursos derivados de la gestión mientras no se apliquen a la adquisición de nuevos bienes o al pago de los gastos de urbanización que correspondan a los existentes para su adecuada incorporación al proceso edificatorio.
- d) Los ingresos obtenidos por la autorización de usos no naturales en Suelo No Urbanizable.

**Artículo 46. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo**

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano o urbanización.
- b) La expropiación de suelos incluidos en sectores que no contaran con Plan Parcial aprobado definitivamente.
- c) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- d) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo clasificado como urbanizable no programado.
- e) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. El Ayuntamiento de Algeciras consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.





## TÍTULO III. DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

# NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO III. DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

#### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE LAS LICENCIAS.

##### Artículo 47. La intervención administrativa municipal del uso del suelo

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
- La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
- Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
- Las parcelaciones.
- Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplén, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
- La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
- La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el despeje.
- Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional.

3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente; salvo disposición legislativa de carácter urbanístico o territorial en contrario.

4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

##### Artículo 48. Obras menores sujetas a licencia

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes (véase notación de P. o D. en el Art. 58):

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- 1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no arripada en licencia de obras mayores.
- 3) Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.
- 4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.
- 5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofrezcan peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.
- 6) Colocación de postes de todo tipo (D).
- 7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.
- 8) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).

B) Obras auxiliares de la construcción:

- 9) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- 10) Construcción de puentes, andamios y similares (D).
- 11) Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor (D).
- 12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).
- 13) Acodalamiento de fachadas (D).
- 14) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
- 15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).
- 16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecantamiento de edificios:

- 17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).
- 18) Reparación de cubiertas y azoteas (D).
- 19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios (D).
- 20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- 21) Colocación de rejas.
- 22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 23) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).
- 24) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes (D).
- 25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
- 26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.
- 27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).
- 28) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).
- 29) Construcción y modificación de escaparatés.
- 30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores (D).
- 31) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
- 32) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m<sup>2</sup> y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).
- 33) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:
  - Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.
  - Que no precisen dirección de obra.
  - Que no modifiquen usos existentes.
  - Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.

D) Obras en solares o patios:

- 34) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- 35) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), de superficie total (D).
- 36) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (P y D).
- 37) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- 38) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública (D).

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada prevista en estas Normas, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

**Artículo 49. Actos realizados sin licencia**

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria previstas en la legislación vigente.

**Artículo 50. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación**

Las obras de urbanización, construcción o dembo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

**Artículo 51. Régimen de la licencia**

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros 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 las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición de solar debiendo procederse, en caso contrario, a exigir la obligación de completar la urbanización.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

**Artículo 52. Contenido de la licencia**

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

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las Normas Básicas de Edificación (NBE).

## NORMAS URBANÍSTICAS

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Gerencia Municipal de Urbanismo en solicitud de información.

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

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Gerencia Municipal de Urbanismo y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

### Artículo 53. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente.

5. La caducidad se producirá por el transcurso del plazo de iniciación establecido en la licencia, o en su caso, el de la prórroga, previa audiencia del interesado.

6. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

7. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

8. Caducará la licencia por el transcurso del plazo señalado para su finalización, previa audiencia del interesado.

### Artículo 54. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Gerencia Municipal de Urbanismo y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. Caducará, asimismo la licencia, cuando las obras se hayan paralizado, o no proseguido a ritmo normal, durante más del plazo de interrupción establecido en la licencia.

3. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva a que se refiere el número 6 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

4. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

5. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

### Artículo 55. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

- Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
- Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

## NORMAS URBANÍSTICAS

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

### Artículo 56. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

### Artículo 57. Solicitud de licencia

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones señaladas en el mismo.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, acompañadas del abono de las tasas.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

## CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN.

### Artículo 58. Obras con documentación abreviada

1. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letra P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

3. La solicitud se acompañará de los documentos siguientes:

- Un ejemplar del presupuesto y del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.
- En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán, además de planos y direcciones facultativas, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos, en su caso.

4. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Gerencia Municipal de Urbanismo no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

### Artículo 59. 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 el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico definirá, justificará y valorará las obras e instalaciones, amparándose en las normas de buena construcción, con una presentación que facilite su inspección.

3. Las solicitudes de regularización urbanística de edificaciones no legalizadas se registrarán, en cuanto a documentación técnica, por lo dispuesto en sus Ordenanzas Reguladoras.

### Artículo 60. Documentación para la licencia de segregación o parcelación

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

## NORMAS URBANÍSTICAS

### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR TÍTULO III. DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación que describirá la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.
- b) Certificado de dominio y estado de cargas y otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.
- d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- e) Plano de parcelación a escala 1:500.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán por triplicado.

#### Artículo 61. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

- a) Plano 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) Proyecto técnico.
- c) En su caso, 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, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

- I. Demolición
- II. Movimiento de tierras
- III. Obras de fábrica
- IV. Pavimentación
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable
- VI. Evacuación de aguas y saneamiento
- VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos
- VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en estas Normas, de importe igual al 25% del presupuesto.

#### Artículo 62. Documentación para movimientos de tierras

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- 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 alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar 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 pueden 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.

2. La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y 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 tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente 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.

#### Artículo 63. Documentación para la licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma

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 estas Normas.
- b) Proyecto técnico por triplicado, en los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes. Habrán de adjuntar las autorizaciones y los ejemplares diligenciados, los organismos competentes.
- c) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte, o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b) y c) del párrafo 1 del artículo anterior y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.
- d) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios,

## NORMAS URBANÍSTICAS

irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá como mínimo, los siguientes documentos por triplicado y en formato UNE, debidamente visado y encuadernado:

- Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.
- Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados.
- Nombramiento de contratista u hoja provisional.
- Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.
- Copia del título de propiedad.
- Informes y planos diligenciados por las compañías suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación.

4. En virtud y además del número anterior, los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

#### Artículo 64. Documentación para la licencia de demolición

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Tres ejemplares del proyecto de demolición.
- Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
- Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

#### Artículo 65. Documentación para licencia de aperos

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde

se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas y adoptar las medidas que eliminen los riesgos que eventualmente pudiera derivarse.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

#### Artículo 66. Condiciones para la licencia de vallados de obra

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, que no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, la Gerencia Municipal de Urbanismo fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se estime preciso se ordenará la adopción de medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### Artículo 67. Documentación para licencia de grúas torre

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
- Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

#### Artículo 68. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que correspondiera:

- Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
- Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
- Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
- Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

#### Artículo 69. Documentación previa a la licencia

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
- Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.
- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

- Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.
- Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
- Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.
- Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

- Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
- Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
- Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.
- Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.
- Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
- Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos auxiliares que se pretenden o, en el tipo D, de la utilidad pública o interés social, con certificación acreditativa de la Dirección Provincial competente por razón de la materia, y de su absoluta necesidad de emplazamiento en el medio rural y licencia de apertura previa por razón del uso que se pretenda.

4. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

#### Artículo 70. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de presentación de proyectos para actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

- a) Obras de reforma y ampliación:
  - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
  - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
  - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
  - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
- b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
  - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
  - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
  - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
  - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
  - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

- I. Integración en el tejido urbano (1/500).
- II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo IV del Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo. La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

#### Artículo 71. Obras, afectaciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afectación o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Gerencia Municipal de Urbanismo cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO III. DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

NORMAS  
URBANÍSTICAS

**CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.**

**Artículo 72. Solicitud de licencia**

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

- Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
- Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los planes de ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

**Artículo 73. Actividades inocuas y calificadas**

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

- INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b) CALIFICADAS: las comprendidas en:

- Los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.
- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) queda no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y se considera como normativa sectorial complementaria.

- El Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, se considera como normativa sectorial a aplicar, mientras que no quede derogado, a las actividades o instalaciones que le sea de aplicación y no contradiga lo establecido en la Ley 7/1994 y sus Reglamentos, aplicándose las normas particulares de diseño previsto en el mismo y en estas Normas.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, le sea de aplicación y en todo lo previsto en estas Normas.

3. Las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de Protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Las actividades CALIFICADAS en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:

- Actividades incluidas en el ANEXO 1, las cuales necesitan EVALUACION de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de Diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de Medio Ambiente.
- Actividades incluidas en el ANEXO 2, sometidas al trámite de INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1.996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente.
- Actividades incluidas en el ANEXO 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y en las que procede la tramitación de CALIFICACION AMBIENTAL siéndole de aplicación el Título II DE LA Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA 11 de Enero de 1.996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento.

**Artículo 74. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales**

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:

- Impreso de instancia en modelo oficial.
- Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
- Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- e) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y
- f) Fotocopia de las licencias de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
- g) Plano de planta a escala 1:100.
3. Para las calificadas:
- a) Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
- c) Certificado de la dirección facultativa.
- d) Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
  - Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
  - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.
4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.
6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.
7. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
8. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos

plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

9. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

10. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

11. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

12. Las actividades a las que resulta aplicable la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

13. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

### Artículo 75. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

## NORMAS URBANÍSTICAS

7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

- a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitud de modificación de licencia.
- b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
- c) Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso:
  - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
  - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
  - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
- d) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
- e) Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.
- f) Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.

9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

### Artículo 76. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en estas Normas.

2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

### Artículo 77. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
- 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 delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
- e) 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 establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
- f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:
  - Seguridad estructural del edificio.
  - Aislamiento.
  - Las medidas contra incendios.
  - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
  - Supresión de barreras arquitectónicas.
  - Otras normativas sectoriales de aplicación.
- g) Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
- h) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
- i) Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de CALIFICACION AMBIENTAL, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental.

3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, 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.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO III. DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

NORMAS  
URBANÍSTICAS

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Artículo 78. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
- Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
- Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

- El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
- Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
- El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Gerencia Municipal de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
- Copia del plano agregado en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 79. Dirección facultativa

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

- Comunicación a la Gerencia Municipal de Urbanismo del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra y el nombre y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
- Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

2. Toda la obra indicada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 80. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Normas que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 81. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de 1ª utilización, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

- Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución correspondiera a los particulares.
- Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
- Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
- Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que correspondiera.
- Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. 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

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Las empresas administradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo o se produzca expresa autorización municipal.

**Artículo 82. Devolución de depósitos y cancelación de avales**

1. Al otorgarse la licencia de primera utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afición, conforme a lo dispuesto en estas normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación están pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.



## TÍTULO IV. DE LA CONSERVACIÓN Y LA RUINA.

### CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN.

#### Artículo 83. El Deber de Conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2. Se consideran incluidos en el deber de conservación:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en estas Normas.

3. A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:

- En urbanizaciones:
  - El mantenimiento de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - La conservación de calzadas, aceras de distribución y servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización.
- En construcciones:
  - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener, en buen estado los elementos de protección contra cauces.
  - Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
  - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.
  - Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
  - Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

· Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento.

c) En solares:

- Todo solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.
- Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

4. Se podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés turístico o estético en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de alguna altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor inmueble, y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

5. El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

#### Artículo 84. Control de la obligación de conservación

##### A) Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Para determinar este plazo se valorará la entidad de las obras necesarias y la existencia o no de peligro inminente.

2. Una vez recaída la orden de ejecución, el propietario deberá presentar un proyecto de ejecución en el que se recojan las obras ordenadas para la conservación y las condiciones en que hayan de ejecutarse. En los casos de urgencia debidamente razonados, las obras se comenzarán en el plazo indicado sin presentación del proyecto, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia.

3. Transcurrido el plazo sin haber ejecutado las obras, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o administrador la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo por la Administración, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

4. El coste de las obras necesarias contenidas en el límite del deber de conservación, en virtud de lo dispuesto en los números anteriores, se sufragará por el propietario.

5. Sin perjuicio de la sanción económica que corresponda, la Administración en los supuestos de no ejecución de las obras de conservación requeridas, estará facultada para utilizar la expropiación

por incumplimiento de la función social de la propiedad. Esta expropiación puede ser de todo el inmueble o parcial, o afectando exclusivamente a la fachada.

#### B) Inspección Técnica.

1) Los propietarios de edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan 40 años desde su construcción.

Igualmente deberán realizarse dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

2) Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de la fachada del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
- Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
- Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.

3) El resultado de la inspección deberá ser comunicado a la GMU haciendo indicar su carácter favorable o desfavorable. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, la GMU girará visita de inspección y ordenará las obras que procedan para subsanación de las deficiencias.

4) Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado la GMU ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de sanciones y ejecución subsidiaria. Para ello, se podrán formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad de inspección.

5) La Gerencia Municipal de Urbanismo creará un Registro específico con los edificios sujetos a inspección técnica, donde se haga constar todas las circunstancias resultantes de la inspección.

#### Artículo 85. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado

1. Las Administraciones competentes podrán ordenar la ejecución de obras y adopción de medidas en orden a la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes catalogados, ejerciendo la acción sustitutoria si las órdenes de ejecución fueran incumplidas.

2. El incumplimiento del deber de conservación de bienes catalogados faculta a la Administración para ejercer la expropiación.

3. La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada por incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. Los inmuebles catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación por instrumentos de planeamiento, sin la modificación previa del Plan General.

#### CAPÍTULO II. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

##### Artículo 86. Condiciones para la declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Gerencia Municipal de Urbanismo, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumple lo acordado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, lo ejecutará ésta a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, la Gerencia Municipal de Urbanismo o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

##### Artículo 87. Supuestos que no implican necesariamente ruina

1. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

##### Artículo 88. No exención del deber de mantenimiento de la seguridad

La declaración de ruina no exime al titular del inmueble de adoptar aquellas medidas de carácter provisional y urgente necesarias por motivos de seguridad hasta tanto se acometa la demolición.

##### Artículo 89. Procedimiento para la declaración de ruina

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.



2. En el caso de ruinas no inminentes se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto.

3. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite así mismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina económica se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

6. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos.

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

7. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

9. En los supuestos de declaración de ruina, el plazo para la solicitud de licencia será de un año a contar desde aquella declaración.

10. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, o incluidos en Conjuntos Históricos y entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1.991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. (art. 24).

11. La firmeza de la declaración de ruina en bienes catalogados no presupone la autorización de su demolición; debiendo los organismos competentes establecer las medidas oportunas respecto de la conservación de los elementos de interés.

12. La Gerencia Municipal de Urbanismo notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan.



TÍTULO V. DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

NORMAS  
URBANÍSTICAS

TÍTULO V. DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

**Artículo 90. Aplicación y ámbito**

1. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que se redacten, desarrollando o completando las presentes Normas, se atenderán a las especificaciones aquí contenidas.
2. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad, tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable o Urbanizable, definidos en el Plan y en los Estudios y Programas que lo desarrollen.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA PARCELA.

**Artículo 91. Parcela**

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.

**Artículo 92. Solar**

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en Suelo Urbano.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables:
  - a) Que estén emplazadas con frente a una vía abierta al uso público que tenga pavimentada la calzada, ejecutadas las aceras, en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y disponga de abastecimiento y evacuación de aguas en conexión inmediata con las redes generales, así como suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, y
  - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
3. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 93. Alineaciones y rasantes**

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. Alineación oficial de fachada. Señala el límite a partir del cual se levante la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificios impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejen soportales, retranqueos a partir de planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

5. Rasante oficial. Será la establecida en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la actual establecida por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

7. Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.

8. Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

9. Retranqueo. Se define como la distancia, establecida por las Normas Urbanísticas, entre la alineación oficial o el lindero en su caso y la línea de la edificación.

**Artículo 94. Parcela mínima y frente mínimo y máximo**

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones en las que la totalidad de las parcelas que integren dicha actuación no respeten las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y, en su caso, retranqueo de edificación, establecidos en las Normas Particulares para cada Zona o Subzona de Ordenanzas.

2. Los terrenos máximos de fachada responderán a la modulación existente en la edificación tradicional de la zona, debiendo en cada caso modular las nuevas construcciones su altura volumen, apariencia y ritmos edificatorios a las circunstancias de su entorno.

TÍTULO V. DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN**

**Artículo 95. Definiciones**

1. Superficie edificable total o superficie máxima construible será la definida por el Plan, o en su caso el sumatorio de las ocupaciones de cada planta permitidas por el Plan en cada parcela. Las plantas bajo rasante con uso de garaje no computarán a estos efectos, pero sí en los demás casos.
2. Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo soportales. En edificios con patio interior privado susceptible de ser cubierto con elementos ligeros (montera, lonas, etc.) y no pisables, éste se considerará como tal en la planta baja.
3. Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.
4. Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A efectos de superficie edificada de terrazas y cuerpos volados cerrados como máximo en tres de sus caras computarán como el cincuenta por cien de su superficie forjada o cubierta. Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.
5. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias, por encima de la rasante oficial.
6. Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no se computarán a los efectos de altura de la edificación.
7. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada que podrá ser, según las alineaciones establecidas en los Planos y Normas, de uso público o privado.
8. Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

**Artículo 96. Altura máxima y número de plantas**

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos, y corresponde al siguiente cuadro:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA
2 Plantas	7
3 Plantas	10
4 Plantas	13,50
N Plantas	(Nx3m)+1,5m

2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marque el Plan.

3. En los demás casos de aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas a altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en las Normas Particulares.

4. Por encima de estas alturas máximas, y salvo que esté expresamente prohibido en las Normas Particulares de cada subzona, sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.

5. El número de plantas será el señalado en los planos y en las Normas Particulares para cada una de las zonas, manzanas o parcelas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.

6. La altura específica para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha manzana o parcela en el caso de contradicción con la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las Normas Particulares para la subzona en la que se encuentre.

7. No se admitirán "entreplantas", salvo diferentes niveles dentro de una planta que formen parte del mismo local, con una superficie inferior al 30% de la ocupación de cada planta, con la que deberán formar una unidad de composición y que, en ningún caso, podrán manifestarse a fachada.

**Artículo 97. Medición de la altura y del número de plantas**

1. La altura y el número de plantas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, no pudiendo sobrepasar en el lado más favorable un metro por debajo de la cara del forjado de planta baja, pudiéndose escalar la edificación para cumplir esta condición, tomándose en ese caso al punto medio de cada volumen escalonado.

2. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

3. Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales la altura máxima se aplicará por cada una de ellas, debiendo producirse el cambio de altura en la mitad del solar, salvo que se especificara lo contrario en los planos o en las Normas Particulares.

**Artículo 98. Altura libre mínima**

1. En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las zonas con valores arquitectónicos, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.

## NORMAS URBANÍSTICAS

2. En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las Viviendas de Protección Oficial siendo de 3,5 metros en planta baja en usos no residenciales, sin perjuicio de las condiciones particulares exigidas para cada actividad.

### Artículo 99. Medianerías o paramentos al descubierto

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por la G.M.U. y según los plazos que ésta estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

4. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

### Artículo 100. Soportales

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

### Artículo 101. Plantas bajas porticadas

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

### Artículo 102. Cuerpos salientes

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

### Artículo 103. Elementos Salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

### Artículo 104. Elementos salientes no permanentes

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer las presentes Normas.

### Artículo 105. Portadas y escaparatés

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

### Artículo 106. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que la Gerencia Municipal de Urbanismo disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

TÍTULO V. DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.**

**Artículo 107. Morfología**

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares del Plan así lo permiten.

**Artículo 108. Manzana compacta**

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

**Artículo 109. Manzana cerrada**

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a  $1/3$  de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

**Artículo 110. Manzana abierta**

Disposición morfológica de las mismas características que la anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente. La abertura deberá ser al menos igual a la altura máxima de la construcción; rigen para esta morfológica las mismas condiciones que para la manzana cerrada en cuanto a dimensiones y uso de los patios de manzana, así como de anchura máxima y disposición de patios interiores de luces.

**Artículo 111. Manzana con edificación aislada**

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 50%.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Será posible la situación de la edificación ajustada a la alineación exterior de manzana cuando las Normas Particulares lo permitan y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

### CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS.

#### Artículo 112. Tipologías

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar (UF)
  - Aislada (A).
  - Pareada (P).
  - En hilera (M).
2. Residencial Colectiva (CT) o Plurifamiliar (PF).
  - Bloque vertical (BV).
  - Bloque aislado (BA).
  - Bloque horizontal (BH).
3. Actividades Económicas (AE).
  - Edificación Abierta (A).
  - Edificación Cerrada (C).
4. Equipamiento (EQ)

#### Artículo 113. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/M): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 114. Residencial Colectiva**

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familiar, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sean en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1. Colectiva en Bloque Vertical (CT/BV): Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.
2. Colectiva en Bloque Aislado (CT/BA): Es aquella tipología que presenta edificaciones aisladas con parcela común, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares. Los espacios libres que definen la edificación se destinarán a zonas comunes, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.
3. Colectiva en Bloque Horizontal (CT/BH): Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

Para estas dos últimas tipologías, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

**Artículo 115. Actividades Económicas**

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta: Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.
2. Edificación Cerrada: Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

**Artículo 116. Equipamiento**

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada Zona o Subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**TÍTULO VI. DE LAS CONDICIONES DE USO E HIGIENE.**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.**

**SECCIÓN Iª. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.**

**Artículo 117. Clases de usos del suelo y de la edificación**

1. A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen (Ver CUADRO 1):

- a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.
- b) Por su tolerancia o compatibilidad: Admisibles [A], Limitados [L] y Prohibidos [P]. (Incompatibles o ilegales).
- d) Por su grado de salubridad: inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres, nocivos y peligrosos).
- e) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.
- f) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).
- g) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados

2. Estos criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades, adoptados con referencia a su interpretación urbanística a los efectos de estas Normas del Plan General, definirán cada uso o actividad por la conjunción respectiva de todos los criterios en cada uso concreto, bien por ser mandatos del Plan o por ser potestad de los particulares al establecer la actividad o abstenerse, con las limitaciones que, en cada caso, se señalen.

**Artículo 118. Usos globales y pormenorizados**

1. A efectos de las determinaciones del planeamiento, se establecen los siguientes usos globales:

- a) Uso de actividades primarias.
- b) Uso de actividades económicas y servicios privados.
- c) Uso residencial.
- d) Uso de equipamientos y servicios públicos.
- e) Espacios libres destinados a parque o jardines.
- f) Redes de infraestructuras de comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los anteriores usos globales dominantes pueden desarrollarse en usos más detallados, con tipologías y situaciones relativas y naturaleza de su utilización, que definen zonas o subzonas con destinos específicos de usos pormenorizados, con arreglo al siguiente esquema (CUADRO 2):

CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Cuadro 2

USOS GLOBALES DOMINANTES (Según zonas generales)	USOS PORMENORIZADOS (Según las zonas o subzonas y los posibles cruces de tipos de usos entre ellos con independencia del dominio público o privado y la clase de suelo).		
	Por el destino Específico dominante	Por la tipología de Edificación o uso y situación relativa	Por la naturaleza de su utilización
A) Uso de actividades primarias	Naturalístico o ecológico	Parque, reserva, sitio.	
	Productivo	Agrícola, ganader o Forestal, hidráulico, Minero.	No edificable (espacios protegidos) o edificación aislada y dispersa
	Cultural	Arqueológico, antropológico, histórico, Tipico.	
B) Uso de actividades económicas y servicios privados	Industria, servicios, almacenamiento, talleres, garage-aparcamiento, oficinas, hostelería, comercio	Según categorías por tamaño, Tipología, situación, potencia, contaminación (ruido, molestias)	Público o privado
C) Uso residencial	Vivienda con algún régimen de protección pública.	Promoción pública	Unifamiliar, colectiva, aislada. Parcela en línea, y bloques manzana cerrada o abierta; con o sin espacio libres; etc.
		Promoción privada	Privado
	Vivienda renta libre.		
D) Uso de equipamientos y servicios públicos.	Asistencial, comercial y hostelería, cultural, deportivo, educacional, administrativo, defensa, ocio, aparcamiento, religioso, universitario, instalaciones anexas al sistema viario.	Aislada, en edificios de otros usos, o en cualquier posición.	Público o privado
E) Espacios libres o Zonas Verdes	Parques y jardines de recreo y expansión (según niveles)	Sistemas gles. (nivel ciudad), Sistemas locales, Parcelas aisladas.	Solo instalaciones auxiliares o Complementarias aisladas.
F) Redes de infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas	Redes de infraestructuras	Sistema viario, estación de autobuses, centro de transporte, sistema portuario y ferrocarril.	Edificación instalaciones auxiliares al servicio uso específico; zonas de influencia y servidumbres.
	Infraestructuras urbanas básicas.	Ciclo del agua, energía, telefonía.	

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 119. Usos según su tolerancia o compatibilidad**

1. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser, en virtud de estas Normas (CUADRO 1):

ESQUEMA GENERAL DE CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES. Cuadro 1

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES URBANÍSTICAS	DIVISIONES TIPOLOGICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES	ALGUNOS EJEMPLOS ORIENTADORES	
<b>A. Globales</b>	Pormenorizada	Equipo público, agro-industrial, residencial, Canchero, oficina, forestal, talleres, comercio (PO, EPO).	
<b>B. Por su tolerancia o compatibilidad</b>	Admisibles (A)	Excluyentes	Viv unifamiliar, bajo comercial, Ind peligrosas, aeropuertos, militar, céntrica
		Alternativas	Viviendas, industrial, comercio/deportivo.
	Limitados (L)	Compatibles	Vivienda, comercio, industrial/deportivo.
		Condicionantes y principales o secundarios	Militar/vivienda, deportivo/habitación, vivienda/parqueadero, industria/almacén.
	Prohibidos (P)	Incompatibles	Requisitos, parqueo, Club, Jardín.
		Legales	Constr. sin licencia, En zona verde, etc.
<b>C. Por su ubicación</b>	Inseparables	Todos menos los separables. Según clasificación industrial del Reglamento respectivo.	
<b>D. Por su temporalidad</b>	Permanentes, temporales, provisionales.	Según clase de suelo donde se ubiquen y su incompatibilidad o "fuerza de ordenación".	
<b>E. Por la naturaleza de su utilización</b>	Públicos	Usos públicos y servicios públicos	Gratuitos: Parques, EOB, museos, carreteras. Tasados o de pago: Papeles, deportes, aspect. comerc. a parte. Limitados: Parques, vías, iglesia, comerc. geod. n. Restringidos: Teatro, colegios, hoteles, hospitales.
		Privados	Exclusivos: Vivienda, industria, depósito. Abiertos: Club, asociación, casino, fundación.
	Privados	Demandales naturales	Mar, playas, ríos, montes. Carreteras, calles, jardines, parques.
		Artificiales	Edificios, montes, Pto. autor. público. De Entidad Local: De propios y comunales reg. espe. Particulares: Individuales o colectivos.

- a) ADMISIBLES
- b) LIMITADOS
- c) PROHIBIDOS

2. Son usos admisibles, señalados en las Normas con la letra (A), los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos. Los usos admisibles, según el carácter y condiciones que se les asignen en el planeamiento, podrán ser:

**Exclusivos:**

Los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada (a conservar, en su caso).

**Excluyentes:**

Aquellos que, de existir ya o implantarse "ex novo" en un lugar o zona, hacen incompatibles con ellos a los demás que se localizaran en su entorno.

**Alternativos:**

Aquellos usos que pueden ser intercambiables en la misma localización o edificio, pero con carácter excluyente (o uno u otro) sin poder coexistir simultáneamente.

3. Son usos limitados (L), los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:

- Con unos usos globales o pormenorizados y otros no.
- Con situaciones relativas de localización espacial concretas en edificios o espacios.
- Con ambas condiciones de usos y situaciones relativas cruzadas recíprocamente.

**Condicionales:**

Aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc), siendo excluyentes o compatibles con otros, pero incompatibles con los demás, incluso limitando la edificación o alturas admisibles. En este criterio tipológico se incluye el concepto de uso principal de la parcela o edificación, por ser dominante en la misma y condicionante de las que en ella se ubiquen.

**Condicionados:**

Aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos, junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de uso secundario o auxiliar, respecto al principal de la parcela o edificio, por venir condicionado por éste y ser complementario del mismo.

4. Son usos prohibidos (P), aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad o disciplina. Los usos prohibidos (P), podrán ser:

- Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir:
  - Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.
  - Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.
  - Con ambos grupos de condiciones recíprocamente consideradas.
- Legales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 120. Usos según su temporalidad

1. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser permanentes, temporales, provisionales, diario y ocasional.
2. Son Temporales, aquellos establecidos por plazo limitado o por el tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados "en precario", cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara "fuera de ordenación" bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde ésta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, continuidad o trasposos hasta que por una u otra razón sea suprimido o sustituido.
3. Son Provisionales, aquellos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter eventual.
4. Se entiende que los usos o actividades no expresamente prohibidas (P), o limitados (L), o calificados, serán admisibles (A) en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos; salvo otros motivos de vecindad, molestias no reguladas u otras causas fácticas que, mediante la participación y la acción públicas, lo hicieran inadecuado o inadmisibles en ese espacio o lugar concretos.
5. Los usos globales, pormenorizados o por grupos existentes a la entrada en vigor del Plan, en el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbano, que estuviesen expresamente señalados en las Normas o en los planos, o genéricamente identificados con el carácter de usos o actividades a conservar (sitios catalogados, zonas con tal uso dominante, exclusivo, excluyente o condicionante), y en general, todos los usos productivos y los de servicio o uso público señalados por el Plan, no podrán ser transformados en ningún otro uso que no sea productivo o público respectivamente, y equivalente al que poseyeran actualmente.

### Artículo 121. Usos según la naturaleza de su utilización

1. Los usos o actividades según la naturaleza de su utilización pueden ser públicos o privados.
2. Son usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público, ya sean gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados.
3. Son usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo u oneroso.

### Artículo 122. Usos según la titularidad del dominio

1. Los usos o actividades según la titularidad del dominio o la posesión y explotación de la actividad pueden ser de titularidad pública o de titularidad privada.
2. Son de titularidad pública, los que pertenezcan a la Administración en régimen demanial.
3. Son de titularidad privada los de los particulares o de entes públicos que sean patrimoniales o de propios.

### SECCIÓN 2ª. SITUACIÓN RELATIVA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.

#### Artículo 123. Situación relativa de ocupación en el mismo edificio

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones:

- a) En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:
  - En un piso.
  - En la planta baja.
  - En el semisótano (con o sin patio inglés).
  - En el patio interior de manzana.
  - En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.
- b) En varios pisos incluida la planta primera.
- c) En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.
- d) En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.
- e) En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.

#### Artículo 124. Situación relativa del edificio respecto a otros

El edificio, dependiendo de la tipología existente y de las Ordenanzas de la zona, puede hallarse:

- a) Medianero contiguo o adosado a otro u otros (manzana cerrada, en línea entre medianeras o adosado o pareado).
- b) Aislado por los cuatro costados con espacios libres en el retranqueo o las lindes en su propia parcela; bien en parcela suficiente en parte de una manzana completa.

#### Artículo 125. Situación relativa al uso de la zona

1. El uso o actividad y el edificio o local que lo alberga puede hallarse, en relación con el uso global o pormenorizado predominante o condicionante de la zona concreta en que se ubique, en algunas de las siguientes situaciones:

- a) En una zona con el mismo uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido, sea principal o secundario (condicionante o condicionado), es admisible.
- b) En una zona con distinto uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido (principal o secundario) es solamente limitado y compatible con el uso del entorno, según las Ordenanzas.

2. La actividad concreta pretendida o examinada puede ocupar una parte del edificio en el que el resto de las actividades que alberga sean del mismo tipo de uso y actividad económica o del mismo uso pormenorizado o incluso de distinto uso del que se pretende instalar. En todo caso, se comprobará si la actividad que se pretende es permitida, admisible o limitada, y cumple las condiciones de las normas aplicables, siendo compatible con los usos o actividades del resto del inmueble.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 126. Situaciones relativas del edificio según el uso de la zona**

1. Considerando las dos posiciones relativas del edificio respecto a la tipología de la zona y las dos situaciones relativas al uso dominante en la misma, se obtienen las cuatro situaciones siguientes, con arreglo al CUADRO 3 siguiente:

Tipología o Situación del Edificio	Cuadro 3	
	En Zona mismo Uso (Admisible) (A)	En Zona Distinto Uso (Limitado) (L)
Entre medianerías	Situación 1ª	Situación 2ª
Aislado	Situación 3ª	Situación 4ª

1ª Situación: Edificio medianero en zona con el mismo uso dominante que el principal solicitado o que admite el secundario pretendido.

2ª Situación: Edificio medianero en zona con distinto uso dominante que el principal solicitado o que admita el uso principal o secundario pretendidos.

3ª Situación: Edificio aislado en zona con el mismo uso.

4ª Situación: Edificio aislado en zona con distinto uso, bien sea urbana o rural, por necesidad de ubicar la actividad peligrosa pretendida en lugar alejado de núcleos urbanos.

**Artículo 127. Situaciones relativas de las actividades en general**

1. Cruzando todas las posibilidades de ubicación de las actividades en los pisos y niveles de la edificación con las siguientes situaciones obtenidas en el artículo siguiente, se representan las veinte situaciones relativas de posición de usos o actividades en la Ciudad y en el campo en el CUADRO 4.

**Artículo 128. Compatibilidades de usos y situaciones**

1. En el CUADRO 5 se recogen las posiciones relativas a cada edificio y situación, de cada uso o actividad, pormenorizada o agrupada, que queden prohibidas por principio, por ser tal actividad incompatible con un desarrollo normal de la misma y en relación a los usos que la rodean en dicha situación y posición relativas. En general, se entiende como uso dominante de la zona en cuestión, a los efectos del Artículo precedente y para su aplicación a las situaciones 1ª y 3ª del CUADRO 5 el uso global, cuando no se señale el pormenorizado, o éste cuando se señale expresamente en los planos. Los usos agrupados, salvo excepción explícitamente señalada en cada caso, se entenderán compatibles entre sí en la misma zona de uso pormenorizado.

2. No obstante el CUADRO 5, cuando por las características de tamaño, ruidos, potencia, especificidad de su control, etc., un grupo de usos estuviese limitado (L), en general se remite a las normas específicas del mismo para su correcta aplicación en cada caso.

3. Para cada uso pormenorizado y agrupado se entenderá que las limitaciones de potencia, ruidos, humos, vibraciones, polvo, etc. que se impusieran se refieren a la situación límite en que pueden ser admitidos, respecto a otros usos contiguos y a la posición en el edificio que se refleja en el CUADRO 4 por razón de las molestias tope que son compatibles con dichas situación y posición. Cuando se ubicasen en otra situación y posición más aislada y con usos de su mismo grupo o

pormenorización, podrá admitirse la generación de molestias o emisión de contaminantes más elevados: cada situación impone unos límites a los usos admisibles en ella, de modo que el mismo uso puede incrementar sus emisiones en otra situación menos sensible.

4. Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que estuviesen ubicados en posición y situación relativas no autorizadas por el CUADRO 5 y por las delimitaciones de usos pormenorizados que le afecten en la zona, podrán proseguir su actividad, sin permitirse ampliaciones o mejoras que prorroguen su vida útil, excepto cuando su incompatibilidad proviniese de normas de rango superior y por las molestias objetivamente causadas al vecindario.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

Cuadro 5

CUADRO RESUMEN DE COMPATIBILIDADES RELATIVAS DE USOS Y SITUACIONES

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS Y GRUPOS DE ACTIVIDAD (Ver Cuadros 3 y 4)		SITUACIONES RELATIVAS PROHIBIDAS (en principio)			
			MEDIANERO		AISLADO	
			Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª
A. Actividades Primarias	A1	I. Caza y Pesca	--	--	--	--
	A2	II. Silvicultura	--	--	--	--
	A3	III. Producción ganadera	b	b	--	--
	A4	IV. Producción agrícola	--	--	--	--
	A5	V. Serv. agrícolas y ganadero. VI. Extractivas	b P	b P	-- --	-- P
B. Actividades económicas y servicios privados	B.1 Industrial Almacenamiento	I. Transformación manufacturera II. Almacenes.	L L	b(L) L	-- --	-- --
	B2. Talleres industriales y artesanales de servicios	III. Taller doméstico, artesano	--	B	--	--
		IV. Taller artístico	--	--	--	--
		V. Taller automóbiles	b,d	b	b	b
		VI. Transportes	b	a,b,c,d	b	a,b,c,d
	B3. Hostelería	VII. Garaje-aparcamiento	--	--	--	--
		VIII. Sin espectáculos	--	B	--	B
		IX. Con espectáculos y bar musical	--	a,b,c,d	--	a,b,c,d
	B4. Oficina	X. Hospedaje (P. en sótano)	--	--	--	--
		XI. Campings, campamento turístico	(P)	a,b,c,d	(P)	a,b,c,d
XII. Bancos, oficinas, agencias		--	b(L)	--	b(L)	
B5. Comercio	XIII. Servicios privados	--	b(L)	--	b(L)	
	XIV. Comercio diario al por menor. XV. Comercio ocasional al por menor.	-- (L)	b(L) (L)	-- (L)	B b(L)	
C. Residencial	Viviendas unifamiliares, plurifamiliares y apartamentos		a (sot.)	a (sot.)	a (sot.)	a (sot.)
D. Equipamientos y Servicios públicos	D1. Servicios Administración	I. Administración Central y Local	--	b(L)	--	b(L)
		II. Mercados Municipales	b	b,c,d	b	b,c,d
		III. Otros servicios	-(b)	b,c,d	-(b)	b,c,d
	D2. Cultural, Educativo	V. Educación escolar	B	a,b,c,d	b	a,b,c,d
		VI. Educación superior	--	a,b,c,d	--	a,b,c,d
		VII. Museos	--	--	--	--
	D3. Sanitario, Asistencial	VIII. Academias, privadas	--	b(L)	--	b(L)
III. Hospitales, clínicas		--	a,b,c,d	--	a,b,c,d	
IX. Asistencia social		--	a,b,c,d	--	a,b,c,d	
D4. Recreativo	X. Religiosos	--	b	--	b	
	XI. Deportivo	--	b,d	--	b,d	
D5. Defensa	XII. Ocio	--	a,b,c,d	--	a,b,c,d	
	XIII. Defensa	a,b,c,d	P	a,b,c,d	P	
	D6. Centros y servicios terciarios	XIV. Agrupación comercial	a,b,c,d	a,b,c,d	a,b,c,d	a,b,c,d
XV. Medianas y grandes superficies		a,b,c,d	P	a,b,c,d	a,b,c,d	
XVI. Estaciones de servicios		a,b,c,d	P	a,b,c,d	a,b,c,d	
E. Espacios libres	E.1 Parques, jardines y zonas verdes		--	--	--	--
F. Redes de infraestructuras e Infraestructuras urbanas básicas.	F1. Redes de infraestructuras	XVII. Parques XVIII. Jardines y zonas verdes	--	--	--	--
		I. Viano	--	--	--	--
		II. Ferrocarriles	--	P	--	P
		III. Puerto	a,b,c,d	P	a,b,c,d	P
	F2. Infraestructuras urbanas básicas	IV. Centro de transporte	a,b,c,d	P	a,b,c,d	P
V. Ciclo del agua		a,b,c,d	P	a,b,c,d	P	
VI. Energía VII. Telecomunicaciones		a,b,c,d a,b,c,d	P P	a,b,c,d a,b,c,d	P b	

SIGNOS: - No prohibido, admisible, indiferente, improbable.  
P Prohibido en todas las posiciones de esa situación.  
L Limitado, según características propias, normas u ordenanzas particulares.  
b(L) Prohibido en posición 'b' y limitado para las demás posiciones de esa situación.  
-(b) No prohibido para unos usos y prohibido en posición 'b' para otros.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

Uso, Actividad en el Edificio o Instalación (Posición Relativa)	Edificio entre Medianeras		Edificio Aislado	
	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (I)	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (I)
	Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª
<p><b>a</b></p>				
<p><b>b</b></p>				
<p><b>c</b></p>				
<p><b>d</b></p>				
<p><b>e</b></p>				

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**SECCIÓN 3ª. COMPATIBILIDADES DE USO EN ZONAS.**

**Artículo 129. Regulación de la compatibilidad de usos y actividades limitadas en zonas residenciales**

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria artesanal, oficinas), y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el despoblamiento de las clases y usos actuales, el Ayuntamiento elaborará en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan, unas Ordenanzas en la que se regule la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de las actividades económicas y servicios privados permitidas, pero limitadas (L), según cada zona residencial urbana señaladas en las fichas correspondientes a las Normas Particulares.

2. En dicha Ordenanza se establecerán tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades, del siguiente modo:

- a) Máximo porcentaje de ocupación en planta baja que regule la intensidad espacial de cada actividad económica, medida por unidad de manzana completa (áreas edificables cerradas comprendidas entre calles públicas, descontando los espacios públicos edificables o libres).
- b) Superficies máximas totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad, que regula el tamaño unitario de cada establecimiento.
- c) Planta de pisos de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regula la distribución en altura de las actividades (según la situación y posición relativas de la actividad).

3. La regulación de la intensidad de concentración espacial de actividades se establecerá, según la división en grupos del uso, en porcentajes de superficie ocupada en planta baja por todos los usos de los grupos de la misma serie en el total de cada manzana resultante de descontar las superficies señaladas de uso público. Hasta tanto no se apruebe la Ordenanza referida en el presente artículo se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones genéricas para el Suelo Urbano con uso residencial no incluido en Unidades de Ejecución.

- a) Hostelería, con y sin espectáculo, y bares musicales, ocupación máxima de la manzana: 50%.
- b) Bancos, oficinas, agencias y servicios privados, ocupación máxima de todos ellos sumados sobre el total de la manzana: 30%.
- c) Industrias, almacenamiento y talleres, ocupación máxima: 30%.

4. La regulación de la distribución vertical de las actividades compatibles con la residencia limitará la ubicación en que cualquiera de ellas pueda establecerse, según la situación y posición relativas admisible o compatible para cada grupo, localización o categoría de actividad, que se desarrolla en el artículo anterior de las presentes (Ver Cuadro 5).

5. El Ayuntamiento, previo estudio pormenorizado de una determinada zona y por razones debidamente fundadas podrá declarar cualquier área residencial de la ciudad como saturada transitoriamente por cualquier tipo de actividad económica o servicios privados permitidos, en ese caso, implantar nuevos establecimientos de los destinados a la actividades así declaradas en la zona.

**Artículo 130. Relaciones de incompatibilidad entre actividades en zonas residenciales**

1. Los usos existentes a la entrada en vigor de las citadas Ordenanzas que, por virtud de las mismas quedasen ubicadas en porcentajes de manzana incompatibles con otros y en locales con superficie excesiva en relación a lo permitido en cada manzana o establecimiento, no quedarán incompatibilizados para realizar trasposos con otros del mismo grupo o subgrupo de la CNAE.

2. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el Plan por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, podrán seguir desarrollando su actividad autorizada.

3. No se permitirán ampliaciones de los establecimientos actuales que excedan la superficie máxima establecida, ni de aquellos establecimientos que por su ubicación y dimensiones agregadas a otros de su mismo grupo resultaran disconformes o incompatibles con otra serie de usos por superar el porcentaje máximo de ocupación de manzana que se establezca.

4. Cuando la actividad para la que se solicita licencia de apertura o reforma estuviese en un grupo de actividades o usos comprendidos en un uso pormenorizado señalado con L (Limitado) en las Normas Particulares, a efectos del cómputo de su compatibilidad respecto de otros usos existentes en la misma manzana, se compatibilizarán las superficies de todos los usos del mismo grupo y del mismo uso pormenorizado a que pertenezca la actividad solicitada y que vengán señalados como limitados (L) o prohibidos (P) para dicha zona en las Normas Particulares, sin considerar los usos admisibles (A) del mismo grupo y uso pormenorizado. Cuando la actividad solicitada tenga señalada (A) en las Normas Particulares, para el uso pormenorizado y zona a que pertenezca, procederá su autorización, con las limitaciones de superficie total por local y situación o posición que le sean de aplicación. Si estuviese prohibida (P), no procederá en ningún caso.

5. Cuando un mismo establecimiento ocupase una superficie en planta baja igual o superior al porcentaje máximo fijado para el total de los grupos de su misma serie, incompatibilizará la apertura de cualquier otro del mismo uso.

**Artículo 131. Conservación del uso existente**

Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE, no siéndoles de aplicación las limitaciones del artículo anterior. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas, no existiendo en este caso limitaciones.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO II. USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO GLOBAL A).**

**Artículo 132. Definición y clasificación general**

1. Se entiende por usos y actividades primarias, a las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a dicha producción, así como aquellas cuya principal actividad sea la extracción o primera transformación de materias primas del suelo o subsuelo. Las actividades de elaboración, procesamiento, manufacturación o almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en las actividades industriales.

2. Se divide en seis usos pormenorizados o grupos de actividades:

Grupo I. Caza y Pesca, comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos.

Grupo II. Silvicultura y servicios forestales, comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales.

Grupo III. Producción ganadera y avícola, comprende la explotación de ganado bovino, ovino y caprino, porcino, avicultura y otras explotaciones ganaderas, excluyéndose los jardines zoológicos, cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y galgos, ni exposiciones de animales.

Grupo IV. Producción agrícola, comprende la producción y cultivo agrícola.

Grupo V. Servicios agrícolas y ganaderos, comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación.

Grupo VI. Industrias extractivas, comprende a las unidades económicas cuya actividad exclusiva o principal consiste en la extracción o captación, preparación, prospección, depuración o primera transformación y distribución de materias primas del suelo o subsuelo.

**Artículo 133. Condiciones de los usos e instalaciones:**

1. Todos los usos primarios podrán localizarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Programado, tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, sin más limitaciones especiales, salvo las del Grupo VI, que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también pueden admitirse en el Suelo Urbano y en los asentamientos rurales, salvo las limitaciones específicas derivadas de la legislación de las actividades calificadas y de cada zona concreta, son agrícolas (Grupo IV), en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En Urbanizable Programado, mientras no sea urbanizado, podrán cultivarse o producirse los usos del Grupo IV en condiciones de higiene en tanto que usos provisionales y no incompatibles.

3. Las instalaciones precisas para desarrollar los usos primarios acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, respetando las condiciones de estas Normas.

4. Las instalaciones del Grupo VI. Industrias de Extracción, se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas en las normas de protección de recursos naturales y en las particulares de las presentes ordenanzas así como por las previsiones del vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.. En todo caso, será necesario formular un Estudio de Impacto Ambiental y formalizar aval por el importe del 15% del coste de financiación de las labores de restauración. En ningún caso se admitirán las actividades extractivas en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO III. USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS (USO GLOBAL B).**

**Artículo 134. Definición y clasificación general**

1. A efectos de estas Normas, se define como uso de actividades económicas y servicios privados:
  - a) Las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, elaboración o fabricación para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación o recogida, en operaciones de gran escala o en unidades, talleres o plantas de menor escala.
  - b) Se asimilarán al presente uso los almacenes, los servicios domésticos de escala entidad industrial, los talleres artesanales de cualquier índole que fabriquen o manipulen productos para elaborar, reparar, transformar o vender como mercancías. Por razones de homogeneidad con la industria del automóvil y su importancia en la Ciudad se incluye en este uso global el garaje-aparcamiento.
  - c) De igual forma se incluyen en el presente uso las actividades del sector terciario que se destinan a la prestación de servicios o a la distribución de bienes de consumo en empresas privadas, y excepcionalmente públicas, del ramo de la hostelería y los servicios burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.
2. El uso global de actividades económicas y servicios privados, para los fines de estas Normas, se clasifica en cuatro usos pormenorizados y 14 grupos:
  - B.1) Uso pormenorizado industrial y almacenamiento:
    - Grupo I. Industrias manufactureras en general.
    - Grupo II. Almacenes.
  - B.2) Usos pormenorizados talleres industriales, artesanales y de servicios:
    - Grupo III. Taller doméstico y servicios artesanales.
    - Grupo IV. Taller artístico.
    - Grupo V. Talleres del automóvil (reparación).
    - Grupo VI. Transportes.
    - Grupo VII. Garaje-aparcamiento.
  - B.3) Uso pormenorizado de hostelería:
    - Grupo VIII. Establecimientos sin espectáculos.
    - Grupo IX. Establecimientos con espectáculos y bar musical.
    - Grupo X. Servicios de hospedaje.
    - Grupo XI. Camping, campamentos turísticos.
  - B.4) Uso pormenorizado de oficinas:
    - Grupo XII. Bancos y oficinas, agencias, otros.
    - Grupo XIII. Servicios privados profesionales.
  - B.5) Uso pormenorizado de comercio:
    - Grupo XIV. Comercio diario al por menor.
    - Grupo XV. Comercio ocasional al por menor.

**SECCIÓN Iª. INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (GRUPO B.1.I).**

**Artículo 135. Definición y clasificación**

1. Corresponde a las actividades de las siguientes agrupaciones de la CNAE: Industria de productos alimenticios y bebidas (15); Industria del tabaco (16); Industria textil (17); Industria de confección y la peletería, preparación, curtido y acabado del cuero (19); Industria de la madera y el corcho (20); Industria del papel (21); Edición artes gráficas y reproducción de soportes grabados (22); Coquerías, refinado de petróleo y tratamiento de combustibles nucleares (23); Industria química (24); Fabricación de productos del corcho y materias primas (25); Fabricación de otros productos minerales no metálicos (26); Metalurgia (27); Fabricación de productos metálicos excepto maquinaria y equipo (28); Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico (29); Fabricación de maquinaria de oficina y equipos informáticos (30); Fabricación de maquinaria y material eléctrico (31); Fabricación de material electrónico (32); Fabricación de equipos e instrumentos médico-quirúrgicos de presión, óptica y relojería (33); Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques (34); Fabricación de otro material de transportes (35); Fabricación de muebles y otras industrias manufactureras (36).
3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la Ley le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los Usos Industriales.

4. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

**Artículo 136. Localización y compatibilización de las industrias**

1. Las industrias a que se refiere esta Sección, podrán ubicarse en alguna de las localizaciones relativas siguientes:

Localización I: Edificio industrial exclusivo entre medianerías, en una zona del mismo uso industrial o admisible (A), (Situación 1.e del CUADRO 4) en polígonos o áreas industriales.

Localización II: Edificio exclusivo entre medianerías en zona de distinto uso con limitaciones (L), (Situación 2.e del CUADRO 4) en áreas urbanas de mezcla de usos, compatibles con vivienda y superficie del local, en todo caso, menor de 300 m<sup>2</sup>.

Localización III: Edificio industrial exclusivo y aislado, en una zona del mismo uso admisible (A), (Situación 3.e del mismo CUADRO 4) en polígonos o áreas industriales.

Localización IV: Edificio exclusivo y aislado en una zona de distinto uso, con limitaciones (L), (Situación 4.e) en áreas urbanas de mezcla de usos y compatibles con vivienda.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

Localización V: Edificio industrial, exclusivo y aislado en el medio rural (Situación 4.e) con las limitaciones (L) que correspondan a la zona del Suelo No Urbanizable del Plan General. La parcela mínima e instalaciones complementarias cubiertas ocupan un 50% de la misma, con las condiciones señaladas en las presentes Normas.

2. No se permitirán nuevas industrias, distintas de talleres artesanales del Grupo IV, ni ninguna de las calificadas, en situaciones 2ª y 4ª, posiciones b), c) o d) del CUADRO 4; salvo que el uso sobrepuesto en las posiciones c) o d) corresponda a oficinas, servicios, administración, vivienda de guarda, propia, o actividades conexas de la propia expresa o actividad industrial que posea el edificio exclusivo.

3. En situaciones 1ª y 3ª se permitirán industrias en las posiciones b), c) o d) cuando el uso global o pormenorizado admisible (A) en dicha zona sea el industrial o de almacenamiento o talleres. Especialmente recomendables serán las posiciones a) y b), en pisos de edificación industrial en los inmuebles de "industrias-nido" o "apartamentos industriales" en zonas urbanas.

4. Cuando una industria se ubique en una situación o localización determinada cuyos márgenes permitan un incremento de sus instalaciones, potencia, etc., podrá aumentarlos sin rebasar los límites establecidos para dicha localización.

**Artículo 137. Valoración de incompatibilidades industriales**

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificadas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría o uso incompatible por su localización con su entorno, la Gerencia Municipal de Urbanismo, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como compatible con usos residenciales u otros usos pormenorizados más sensibles a las molestias producidas.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la mayor compatibilidad y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizará el eficaz funcionamiento, la Gerencia Municipal de Urbanismo acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

3. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria pueda ser considerada como compatible con otros usos pormenorizados del entorno, las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que no utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que, ni en los locales de trabajo ni en ningún otro, se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel del ruido no se incremente en más de 3 dBA.

- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 KG.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles, se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

**Artículo 138. Criterios de control ambiental**

1. A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por el Plan General y demás Ordenanzas municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta (ver CUADRO 6):

GRUPO B.I: LÍMITES MÁXIMOS TOLERABLES DE CONTAMINACIÓN INDUSTRIAL

Tipología edificio		Exclusivo		Medianero		Exclusivo		Aislado					
Localización		I		II		III		IV		V			
Situación relativa (Cuadro 1.B.5)		Zona Ind. (núcl.urb) 1e		Zona no ind. 2e		Zon.ind. (pol.ind.) 3e		Zona no ind. 4e		Zona Rural 4e			
Nivel Sonoro (dBA)	Exterior:	Día	Noche	45	35	30	30	50	50	40	30	50	50
	Interior	Día	Noche	65	55	60	50	75	70	65	55	80	80

2. Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidad de fuego y explosión: todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan productos inflamables o materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión; así como los equipos adecuados, para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos de la Administración, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

locales que formen parte o sean contiguos a destinados a viviendas. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de industria a asentar en polígonos industriales.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas: no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
- c) Ruido: se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria, en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el CUADRO 6, así como en la Orden de 23 de Febrero que desarrolla el Decreto 74/1996 (Reglamento de Calidad del Aire). En todo caso, entre las 21 h. y las 8 h., el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose portal el ambiente sin los valores punta accidentales. (ver CUADRO 6).
- d) Deslumbramientos: desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- e) Emisión de gases: Se estará a lo dispuesto en el artículo 233 de estas Normas.

En ningún caso se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

- f) Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
- 4. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres (B2), bien sean actividades de oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, mantenimiento, aparatos elevadores, etc.

5. Serán de aplicación las normas de control ambiental establecidas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Artículo 139. Condiciones constructivas y de higiene de los edificios industriales**

- 1. En zonas de uso global o pormenorizado distinto del uso industrial (situaciones 2.e y 4.e), los edificios destinados a este uso deberán poseer los muros de separación con los predios

colindantes, a partir de cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos; excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la cubierta en la que se dispondrá introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. En el caso de industrias y usos existentes tolerados no se requerirá el cumplimiento de lo anterior, salvo cuando, por la naturaleza de la actividad desarrollada (elevados ruidos, vibraciones o molestias), el Alcalde así lo exigiera expresamente y previo informe de los servicios técnicos municipales .

2. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios o almacenes destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas o zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial bien directo desde el exterior o bien a través de un vestíbulo de distribución que, en cualquier caso, deberá cumplir su propia normativa.

3. Superficie de los locales: los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

4. Los aseos de la instalación industrial o fabril serán independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 obreros o fracción.

5. Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

6. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación vigentes en el momento de la solicitud de autorización y no permitan que al exterior puedan llevar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

7. Energía: se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada a la actividad que se desarrolla, estableciendo en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones vigentes.

8. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilowatios (KW). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W., cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para

## NORMAS URBANÍSTICAS

la elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

9. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

10. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

11. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

12. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

13. Residuos: cuando las basuras y los residuos que por sus características produzcan cualquier industria, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero controlado o centro de gestión de residuos autorizados por cuenta del titular de la actividad.

### SECCIÓN 2ª. ALMACENES (GRUPO B.1.II).

#### Artículo 140. Definición

1. Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de los productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente. Se incluyen los almacenes de todas las industrias anteriores, con las del transporte y del comercio al por mayor.

2. Las naves de almacenajes, tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad.

#### Artículo 141. Condiciones de los locales

1. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.

2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la industria en medio rural.

3. Cumplirán las demás condiciones impuestas para el uso industrial.

4. Las condiciones ambientales se regirán por lo regulado para usos industriales manufacturadores, del Grupo II.

### SECCIÓN 3ª. TALLERES Y SERVICIOS ARTESANALES (GRUPO B.2.III).

#### Artículo 142. Definición y clasificación

1. Comprende las actividades industriales y artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similar próximos.

2. Se incluyen las actividades no clasificadas o las que, siéndolo, corrijan suficientemente las causas de su clasificación referentes a las divisiones 1 a 5 de la CNAE, y que, en ningún caso, sobrepasen los 300 m<sup>2</sup>; así como el comercio al por mayor de recuperación de productos, reparación de artículos eléctricos del hogar y del cuero o calzado, relojes, restauración de obras, fotografía, óptica, juguetes, música, etc., estudios de cinematografía, estudios de radio difusión y televisión, prestación de servicios personales de lavandería, tintorería, institutos de belleza, saunas, masajes, peluquería, estudios fotográficos, baños públicos, y todas las formas de artes y oficios artesanales de producción que no generen molestias.

3. Se clasifican en cuatro categorías, según las actividades, situación admisible y superficie:

- Categoría 1ª. Talleres industriales
- Categoría 2ª. Talleres artesanales
- Categoría 3ª. Servicios personales
- Categoría 4ª. Talleres domésticos

#### Artículo 143. Talleres industriales (Categoría 1ª)

1. Los talleres industriales sólo podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo (situaciones 1.e, 2.e, 3.e ó 4.e del CUADRO 4), en situación 1.c ó 3.c, y comprenderán las actividades no clasificadas, o corregidas, por sus molestias en el R.A.M.I.N.P., referentes a las divisiones 1 a 5 de la C.N.A.E. en locales de superficie menor de 300 m<sup>2</sup>, sin rebasar los 10 Kw de potencia instalada ni las demás condiciones ambientales del CUADRO 7.

2. Dependiendo de la potencial intensidad de producción de la actividad, de las molestias, movimiento de mercancías generadas o acumuladas, carga y descarga, apreciado por los Servicios Técnicos Municipales, se permitirán en situación de medianerías (2.e menos molesto que en 1.e y 1.c) o en edificio aislado (4.e menos molesto que en 3.e y 3.c).

3. Cuando se ubiquen en situaciones admisibles para industrias del Grupo II, podrán alcanzar los índices y parámetros correspondientes a la situación y localización respectiva.

#### Artículo 144. Talleres artesanales (Categoría 2ª)

1. Los talleres artesanales podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo, en planta baja y semisótano (situaciones 1.e, 2.c, 3.c y 4.c del CUADRO 4).

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

2. Según análogos criterios a los del punto 2 del artículo anterior, los servicios municipales valorarán cada actividad para permitirla, de menos a más molestias potenciales, en situaciones 2.c, 4.c, 1.c y 3.c y en este orden. Cuando se ubiquen en situación admisible para la categoría 1ª podrán alcanzar los parámetros e índices correspondientes a ésta. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2 y 4.

**Artículo 145. Servicios personales (Categoría 3ª)**

1. Los servicios personales podrán ubicarse, además de en todas las situaciones de la categoría 2ª en la planta baja y primera o semisótano (cuando constituyan una misma unidad, local o establecimiento) (situaciones 1ª a 4ª y posición "d"), además de edificio exclusivo (posición e), comprendiendo las actividades de la agrupación 93 de la CNAE y análogos usos de carácter de servicios privados de interés público (comercios con cámaras frigoríficas, compresores o motores de electrodomésticos), no rebasando los 0,05 Kw/m2, con las limitaciones de superficie de las presentes Normas y demás del CUADRO 7.

2. Cuando estos servicios se ubiquen en situaciones o posiciones admisibles para otra categoría inferior, podrán alcanzar los índices y parámetros de la situación correspondiente. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2ª y 4ª.

**Artículo 146. Talleres domésticos (Categoría 4ª)**

1. Los talleres domésticos o de explotación familiar podrán ubicarse, además de en las situaciones de categoría 3ª, en pisos de cualquier uso (situaciones 2.aq, 2.b, 4.a y 4.b) o del mismo uso (situaciones 1.a, 1.b, 3.a y 3.b), no sobrepasando, los locales destinados a tal fin los 50 m2 ni el 25% del total de la vivienda o unidad familiar, ni los 0,03 Kw/m2. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales y de trabajo a domicilio. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2 y 4.

2. Cuando se ubiquen en situaciones relativas admisibles para otra categorías podrán alcanzar los índices y parámetros de la situación y categoría correspondiente del CUADRO 7.

GRUPO B.IV. LÍMITES MÁXIMOS DE CONTAMINACIÓN INDUSTRIAL EN TALLERES

Cuadro 7

Categorías	- 1ª - Tall.ind.		- 2ª - Tall. artesan.		- 3ª - Servic.person.		- 4ª - T. doméstico	
	1e,2e,3e,4e y 1c ó 3c.		(además 1ª ctg.) 2c y 4c		(además 2ª ctg.) en pos. d		(además 3ª ctg.) en pos. a y t	
Nivel sonoro (dBA)	Ext.d/n Int.d/n	40 30 45	40 55	0 0	30 45	0 0	30 45	0 0
Emisión humos (índice Rengel mann)	En func.	0	0	--	--			
	Encend.	1	1	--	--			
Emisión Polvos (Kg/h)		1,5	1,5	--	--			
Superficie mayor		(L) 300 m <sup>2</sup>	(L) s/zona	(L) s/zona	50m <sup>2</sup> <25%viv			

**Artículo 147. Condiciones de los locales**

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- c) Deberán tener ventilación e iluminación, ayudada por ventilación forzada si es necesario.
- d) El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
- e) Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin se acompaña para los usos industriales y talleres en general en el CUADRO 7.

**SECCIÓN 4ª. TALLERES ARTÍSTICOS (GRUPO B.2.IV).**

**Artículo 148. Definición y condiciones**

1. Comprenden las actividades artísticas o creativas de carácter privado realizadas por escultores, pintores, grabadores, artes gráficas, danza, música, publicidad, estudios de teatro y análogas actividades de profesionales liberales, artistas y literarios, no incluíbles en talleres artesanales ni talleres domésticos, ni en oficinas, despachos, consultas, servicios privados o similares. Se refiere a las actividades en las que pueden usarse motores, máquinas, domésticas, música o vibraciones que pueden causar molestias a los vecinos y ser compatibles con la vivienda del poseedor del taller, estudio o local formando parte de la misma unidad habitacional.

2. Solamente podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo (posición e), o en plantas baja y sótanos (posición c), en el último piso o ático (posición a), cuando no implique el acarreo de materiales ni utilizar motores de potencia superior a 0,03 Kw/m2. En las demás posiciones se acogerá a los índices y parámetros de los talleres domésticos de la categoría 4ª, Grupo B.2.III del CUADRO 7.

**SECCIÓN 5ª. TALLERES DEL AUTOMÓVIL (GRUPO B.2.V).**

**Artículo 149. Definición y condiciones**

1. Se entiende por talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería o similares, y talleres de lavado y engrase (Grupo 50); excluyéndose los locales de venta y exposición de vehículos y venta de accesorios (50.3).

2. Además de en situaciones 1 y 3, posiciones c, d y e, sólo se permitirán en situaciones 2.e y 4.e. Los existentes en otra situación se tolerarán "en precario". Los depósitos de vehículos usados sólo se permitirán en polígonos industriales, asimilándolos a almacenes del Grupo II.

## NORMAS URBANÍSTICAS

3. Cualquier actividad de las descritas realizada con carácter complementario a otra de menor nivel de molestias o contaminación o peligrosidad, implicará la aplicación de las medidas más restrictivas o de la situación que corresponda a la actividad condicionante más molesta de las realizadas (venta y reparación, motos y bicicletas, taller y gasolinera, electricidad y chapa). En cualquier caso dispondrá de aparcamiento interior suficiente para su máxima capacidad de acogida, prohibiéndose actividades en la vía pública.

4. Cumplirán en todo las condiciones exigidas para la situación respectiva en que se hallen del CUADRO 7, así como las condiciones de seguridad, higiene, medidas contraincendios, etc., de los garajes del Grupo B.VII.

5. La reparación de camiones, autobuses, trolebuses, remolques y vehículos de mayor tonelaje, se acogerá a las situaciones del Grupo B.VII.

### SECCIÓN 6ª. TRANSPORTE DE VIAJEROS (GRUPO B.2.VI).

#### Artículo 150. Definición y condiciones

1. Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, incluso de reparación y conservación.

2. Sólo se permitirán en situaciones 1ª y 3ª en las posiciones c, d o e.

3. Cumplirán las condiciones de higiene, seguridad y aislamiento de los garajes del Grupo VII.

### SECCIÓN 7ª. GARAJE APARCAMIENTO (GRUPO B.2.VII).

#### Artículo 151. Definición y clasificación

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos (Subgrupo 63.2.14 CNAE).

2. Se establecen las siguientes categorías según las formas de utilización y situación de los garajes-aparcamientos:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible (situaciones 2.c y 4.c y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión) en todas las posiciones posibles en un mismo edificio (a, b, c, d o e) o en el subsuelo de un espacio público.

Categoría 3ª: Aparcamiento en superficie, público o privado.

#### Artículo 152. Condiciones generales de proyecto de los garajes aparcamientos:

1. La dotación de aparcamientos será de una plaza por cada:

- Vivienda o apartamento, como mínimo.
- 75 m<sup>2</sup> de oficina o comercio, inferior o igual a 750 m<sup>2</sup> de sala de ventas.
- 5 plazas o 75 m<sup>2</sup> de uso hotelero, recreativo o sanitario, como mínimo.
- 100 m<sup>2</sup> o 5 empleados en la industria, como mínimo.
- 50 m<sup>2</sup> de comercio o superior a 750 m<sup>2</sup> de sala de ventas, agrupaciones comerciales, medianas y grandes superficies.
- Se reservará una plaza por cada 50 o fracción para uso de disminuidos físicos.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento de bicicletas por cada 15 plazas de aparcamiento de vehículos.

2. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación del aparcamiento en los casos de locales que se instale en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

3. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

4. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquel.

5. Cuando el frente de fachada del solar fuese menor de 10 metros o esté en calles peatonales o de anchura inferior a 4,5 m. en toda la longitud de su fachada, así como en aquellos edificios que su superficie de solar sea inferior a 300 m<sup>2</sup>, no se exigirá el aparcamiento en el propio edificio. En todo caso, en zonas de vivienda unifamiliar no será obligatorio exigir la dotación de aparcamiento en el interior del solar, debiendo preverse los espacios públicos suficientes para tal fin en categoría 3ª.

6. El acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas o montacoches, dispondrá de un espacio de espera de tres metros de ancho y tres metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad para permitir una salida pausada de los vehículos a las vías públicas.

7. Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o zonas de Estudio de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyen los garajes.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

8. Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según que den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.

9. Los garajes de categoría 1ª de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con usos autorizables. Las puertas serán blindadas, y en cualquier caso serán opacas en el plano de la fachada.

10. Los garajes con superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica vigente.

11. En los garajes de más de 2.500 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.

12. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

13. Las plazas reservada a disminuidos tendrán unas dimensiones mínimas de 5,0 m x 3,60 m, y estarán situadas cerca de los accesos.

14. Alturas. En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

15. Aseos. En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.

16. En todo caso, en los garajes de uso público que no superen los 1.500 metros cuadrados, se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

**SECCIÓN 8ª. USO DE HOSTELERÍA (PORMENORIZADO B.3).**

**Artículo 153. Definición y clasificación**

1. Comprende aquellas actividades exclusivas o predominantes dedicadas a la prestación de servicios públicos virtuales o impropios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares y comedores (55.3 CNAE) y al ramo de alojamiento temporal de las personas en hoteles, residencias, colegios mayores, hostales, apartamentos y campamentos de carácter turístico (51.1 CNAE).

2. Se subdivide este uso pormenorizado B.3, en los siguientes grupos:

Grupo VIII. Establecimientos de hostelería, sin espectáculos, comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan espectáculo y/o baile,

reproducciones musicales y/o vídeo-musicales, tales como restaurantes y cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc. (55.4 CNAE); no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedaje, comedores en centros de trabajo, estudiantil, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven (55.5 CNAE).

Grupo IX. Establecimientos de hostelería, con espectáculos, comprende aquéllos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y similares, y contemplen espectáculos, baile y/o reproducciones o emisiones musicales, no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje. En este grupo se incluyen las discotecas y los llamados bares musicales.

Grupo X. Hospedaje, comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

Grupo XI. Campamentos turísticos, comprende aquellas instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente al servicio del alojamiento temporal o estacional con carácter turístico, tales como "campings", albergues y campamentos, "caravanning", centros, casas y colonias de vacaciones, casas de reposo, alojamientos turísticos de entidades oficiales o particulares para uso de sus afiliados, socios o empleados, etc. (Subgrupo 55.2).

**Artículo 154. Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades**

1. Los grupos de usos pormenorizados anteriores podrán admitirse, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (ver CUADRO 5):

Grupo VIII: Hostelería sin espectáculos y/o vivienda, abierta al público en general, accesible desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos, se permite (A) en todas las posiciones 1ª y 3ª con el mismo uso global o pormenorizado y en situaciones 2 (posiciones c, d y 3) y 4 (posiciones c, d y e).

Grupo IX: Hostelería con espectáculos o similares, por razón de sus ruidos, molestias al vecindario o aglomeraciones, se permite únicamente en edificio exclusivo para tal fin (posiciones e), con las debidas medidas de insonorización interior y en las medianerías. Los existentes que queden fuera de ordenación y tras la aplicación de estas normas, desaparecerán cuando cese la actividad. No obstante, se admitirán en edificios no exclusivos cuando el uso predominante del edificio sea un uso no residencial.

Grupo X: Hospedaje y hoteles, autorizados en cualquier posición y situación. Cuando incluyesen restaurantes públicos o espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la respectiva más desfavorable y menos molesta al vecindario de estos usos complementarios y condicionantes. Se autorizarán en vivienda unifamiliar cuando no lleven espectáculos y lo permitan las Normas Particulares de cada zona.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

2. Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización.

3. En todo caso, la suma de las superficies de las parcelas, en zonas de vivienda unifamiliar, que pueden transformarse o destinarse a uso B.3 no superará el 2% del total de la superficie neta del suelo edificable en dicha zona, además de cumplir las ordenanzas de edificación respectivas de la zona.

**Artículo 155. Condiciones de la edificación e instalaciones**

1. Los grupos VIII y IX, además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero-turística y de espectáculos, simultánea y respectivamente, cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial de este capítulo.

2. En el Grupo X, de hospedaje en general, por el carácter residencial del mismo, se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones especiales, higiénicas y de servicios correspondientes al uso de vivienda unifamiliar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor para los hospedajes superiores a 15 camas (200 m<sup>2</sup>).
- b) Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.
- c) Dado el carácter colectivo y el número importante de personas que pueden alojar, será además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

3. Los usos hoteleros se sujetarán a las demás disposiciones específicas de la legislación turística.

4. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos del Grupo IX, cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad con la normativa reglamentaria de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de vivienda muy próximos a ella, además de las limitaciones de posición y situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos, en las medianerías o pisos superiores de otros usos, o en la vía pública exceda de:

- Entre las 8 y 22 horas: 45 dBA
- Entre las 22 y 8 horas: 30 dBA

**SECCIÓN 9ª. USO DE OFICINAS (PORMENORIZADO B.4).**

**Artículo 156. Definición y clasificación**

1. En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático prestados a la colectividad en general por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

2. Se dividen en dos grupos, por el carácter abierto, masificado y público o personal y restringido:

Grupo XII. Bancos y otros servicios: Como intermediarios del comercial en general; editoriales; agencias de viajes; intermediarios del transporte; bancos, seguros; alquiler de máquinas, vehículos, bienes, muebles; servicios de limpieza; asociaciones de diversa naturaleza y agencias de servicios domésticos.

Grupo XIII. Servicios privados profesionales: Como consultores o auxiliares financieros, de seguros, inmobiliarios; despachos o bufetes jurídicos, estudios técnicos de consultoras, publicidad, etc.; despachos para alquiler de viviendas y locales; consultas privadas de médicos y odontólogos, practicantes, matronas, técnicos sanitarios, clínicas veterinarias y estudios fotográficos sin laboratorio; excluyéndose los despachos o estudios privados profesionales no públicos anejos a vivienda, propios del Grupo B.V, o los talleres domésticos del Grupo B.IV, cat. 4ª.

**Artículo 157. Situaciones admisibles y compatibles**

1. Los usos de oficinas se admiten únicamente en las siguientes situaciones y posiciones:  
Grupo XII. Bancos y otros servicios: En situaciones 1ª y 3ª, en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e), en las restantes situaciones, cuando el uso de la zona o del resto del edificio sea vivienda o residencial.

Grupo XIII. Servicios privados-profesionales: Situaciones 1ª y 3ª en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e) en las demás situaciones 2ª y 4ª, cuando el uso distinto del edificio sea el de vivienda, salvo con apartamentos, siendo entonces admisible en posición b) o a).

2. Los establecimientos de oficinas en zonas de tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosadas, sólo se admitirán en manzana aislada y exclusiva para usos terciarios.

**Artículo 158. Condiciones de la edificación y de los locales**

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

- a) La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.
- b) Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

1º Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.



## NORMAS URBANÍSTICAS

2º Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

- c) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completa con ventilación artificial en las piezas no vivideras. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se aplicarán idénticas normas que en el uso comercial.. En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.
- d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación vigente.
- e) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales, que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación vigentes así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.
- g) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones específicas:

- a) Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.
- b) La altura libre mínima para semisótano será de 2,70 metros o de 3 metros, respectivamente.
- c) Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Los niveles sonoros de misión de ruidos o vibraciones en el exterior de las oficinas, de día y de noche, serán como los del uso de hostelería.

5. En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un hueco de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, cerrado y ventilado, practicable en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de cubos de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales.

### SECCIÓN 10ª. USO COMERCIAL (PORMENORIZADO B.5).

#### Artículo 159. Definición y clasificación

1. Se comprenden en este uso pormenorizado las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1). A los efectos de la presentes Normas se considera el uso pormenorizado comercial cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento de dimensión de sala de ventas no superior a los 1.500 m<sup>2</sup>. Las mismas actividades con superficie superior a ésta se clasificarán en los usos de almacenamiento o centros y servicio terciarios, según correspondan.

Se entiende en esta Norma por sala de ventas, toda superficie del local excluyendo las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zona de carga y descarga, aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. Se clasifican las actividades de este uso pormenorizado comercial, según dos grandes grupos, por el carácter temporal de la frecuencia de su demanda de consumo, y la dispersión o concentración espacial de su implantación, acercándose a los consumidores (diario) o buscando la centralidad del mercado (ocasional):

Grupo XV. Comercio diario. Comprende la venta al por menor de aquellos establecimientos o secciones destinadas a la alimentación (frutería, lecherías, carnicerías, pescaderías, panaderías, confiterías, vinos, ultramarinos, tabacaleras, frutos secos, etc. (52.2 CNAE), y libros, papelería y periódicos (52.47).

Grupo XVI. Comercio ocasional. Comprende los demás comercios de menor de esta agrupación 52, clasificándolos por actividades más detalladas, dada su distinta incidencia en la Ciudad y calidad ambiental, del modo siguiente:

- Textil, confección, calzado y cuero: (Grupo 52.41).
- Farmacias, perfumería y droguería, higiene y belleza: (Grupo 52.3).
- Equipo del hogar: muebles, electrodomésticos, ferreterías, máquinas de coser y oficina, venta de automóviles, motos y bicicletas, carbonería, aparatos médicos, ópticas, fotográficos, joyerías, relojerías, juguetería, deporte, floristería, recuerdos turísticos, objetos religiosos, de fumador o de militares, anticuarios, traperías, objetos usados, etc.: (Grupos 52.44, 52.45, 52.46, 52.47, 52.48, 52.5).

#### Artículo 160. Situaciones admisibles y compatibilidades de cada grupo

Los usos comerciales se admiten, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (salvo las limitaciones o regulaciones para el Grupo VI, según superficie, porcentajes de manzana y niveles admisibles):

Grupo XV. Comercio diario. En posiciones c) y e) de todas las situaciones.

Grupo XVI. Comercio ocasional. Según los subgrupos:

- a) Textil: posiciones c), d) y e), en todas las situaciones.
- b) Farmacias: posiciones c) y e), en todas las situaciones.
- c) Equipo del hogar: posiciones c), d) y e), en todas las situaciones.

#### Artículo 161. Condiciones de la edificación y de los locales

1. Todos los locales de uso comercial en posiciones c) o d), deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

2. Son condiciones de carácter general:

- a) La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
  - b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
  - c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
  - d) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.
- e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. La salida de aire caliente de la refrigeración se adecuará a lo dispuesto en las normativas medioambientales.
- En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
- g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios la Gerencia Municipal de Urbanismo.
  - h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.
  - i) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
  - j) Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m<sup>2</sup> o los 750 m<sup>2</sup> en los comercios alimentarios se dispondrán dentro del local de al menos una dársena que permita las operaciones de carga y descarga de dimensiones máximas de 7m. de longitud y 4m. de latitud.

3. Son condiciones de carácter específico para posición d) y locales superiores a 250 m<sup>2</sup> en planta baja:

- a) Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.

A los efectos de esta condición, se denominará "zona de contacto" la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de planta inferior, y que deberá ser como mínimo el 30% de la planta sótano.

Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de, al menos una de las aberturas, no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio.

Análoga condición será exigible para las plantas primeras o entreplantas.

- b) La altura libre mínima para semisótano o sótano, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.
- c) Las escaleras de servicio al público en los bajos comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria a la actualmente en vigor, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

5. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

6. Las condiciones para edificios exclusivos, comerciales, de posición e) y en cualquier situación, serán:

- a) En todo caso, las correspondientes a posiciones c) o d) anteriores, además de las que correspondan a la actividad que desarrollen.
- b) Será asimismo de aplicación, las siguientes condiciones específicas:
  - 1ª En los edificios comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para las posiciones c) o d), no serán obligatorias las zonas de contacto.
  - 2ª Las escaleras de servicio al público, en los edificios comerciales, tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.

7. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial. Los niveles sonoros al exterior serán como los del uso de hostelería.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO IV. USO RESIDENCIAL (USO GLOBAL C).**

**Artículo 162. Definición y clasificación general**

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.
2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.
3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio dicha segregación, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros el mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, e incluya en sí misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan, así como los usos secundarios posibles.

Grupo II. Vivienda Colectiva o Plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios (propiedad horizontal) los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

**Artículo 163. Condiciones de uso y programa de la vivienda**

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda Social y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie no podrá ser inferior a los 30 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles.
3. A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas.

4. Cada vivienda o apartamento debe garantizar una plaza de aparcamiento como mínimo. Los edificios de viviendas del denominado sector público en los planes de viviendas o equivalentes podrán carecer de aparcamiento dentro de la parcela, siempre que se garantice su existencia en el viario del entorno.

5. Igualmente se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA nº 40 de 23 de Mayo de 1.992).

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO V. USOS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (USO GLOBAL D).**

**Artículo 164. Definición y clasificación general**

1. A los efectos de las presentes Normas se entiende por uso global de equipamientos y servicios públicos:

a) Aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos.

b) Se incluyen también en este uso global los servicios privados comerciales en actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, cuando se produzca en agrupaciones comerciales y en medianas o grandes superficies comerciales de superficie superior a los 1.500m<sup>2</sup> de sala de ventas. De igual forma se incluyen en el presente uso toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor (55.51 CNAE).

2. Se divide en seis usos pormenorizados y en dieciséis usos o grupos detallados de actividad:

D1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales:

Grupo I. Administrativo Público, mediante los que se desarrolla las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden a los ciudadanos.

Grupo II. Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquilar como puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales.

Grupo III. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y bienes de mantenimiento de los espacios públicos y en general, de satisfacción a las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; y cementerios y pompas fúnebres del demanio municipal.

D2) Uso Educativo y Cultural:

Grupo IV. Educación General, y Formación Profesional; tanto públicos como privados.

Grupo V. Educación Superior, Colegios Universitarios, privados o públicos; y centros de investigación científica y técnica, incluso Reales Academias.

Grupo VI. Museos y Bibliotecas, comprende además, los archivos, salas de exposiciones públicas, salas de congresos y exposiciones y otros servicios públicos culturales.

Grupo VII. Academias y otros centros privados, comprende los centros docentes de preparación privada, autoescuelas, cultura general, baile, mecanografía, idiomas; academias privadas de educación deportiva, pequeños gimnasios, escuelas de esgrima, ballet, danza y cante; círculos culturales, cine-clubs, etc.

D3) Uso Sanitario y Asistencial:

Grupo VIII. Hospitales, comprende clínicas y sanatorios de medicina humana, mediante prestaciones médicas; casas de socorro, urgencias, ambulatorios, policlínicas, balnearios, laboratorios de análisis, transporte de ambulancias; de propiedad pública de la Seguridad Social o privado.

Grupo IX. Asistencia social, comprende guarderías, educación especial, marginados sociales, rehabilitación drogadictos, asilos inválidos, cruz roja, asistencia benéfico-social.

Grupo X. Religioso. Edificios destinados al culto exclusivamente, así como residencias y recintos de los conventos de órdenes religiosas.

D4) Uso Recreativo:

Grupo XI. Deportivo, comprende las instalaciones deportivas, en espacios y suelo exclusivo en general o en interiores de edificios de uso compatible, como squash, gimnasios pequeños, esgrima etc.

Grupo XII. Ocio, comprende los espacios abiertos o edificadas para ocio y esparcimiento en general, tales como cines, en sala o al aire libre; techos, auditorios, salas de conciertos, toros, circo; salas de juego, casinos, ferias comerciales y de mercado, parques de atracciones, verbenas fijas, etc.; excepto espectáculos deportivos, sin distinción.

D5) Uso de la Defensa:

Grupo XIII. Instalaciones militares, comprende los servicios administrativos, logísticos y técnicos, incluyéndose los hospitales, academias, escuelas, tribunales y terrenos de prácticas.

D6) Uso de centros y servicios terciarios

Grupo XIV. Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con accesos a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Grupo XV. Medianas y grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial.

Grupo XVI. Estaciones de servicios. Comprende toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor (55.51 CNAE).

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles**

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

- Grupo I. Administración: Igual que en B.4.
- Grupo II. Mercados: En posición e) en todas las situaciones y en las c) y d) en situaciones 1ª y 3ª.
- Grupo III. Otros servicios: Sólo bomberos o policía en posiciones c), d) y e), en situaciones 1ª y 3ª; y sólo posición e) en situaciones 2ª y 4ª.
- Grupo IV. Educación General: Posiciones c), d) y e), en situaciones 1ª y 3ª, Y sólo posición e) en situaciones 2ª y 4ª.
- Grupo V. Educación superior: Cualquier posición en situaciones 1ª y 3ª, y sólo posición e) en situaciones 2ª y 4ª.
- Grupo VI. Museos: En toda posición y situación
- Grupo VII. Academias privadas: Como en D.3-VIII.
- Grupo VIII. Sanitario: Como Grupo V, educación superior.
- Grupo IX. Asistencia social: Todas en situaciones 1ª y 3ª, y sólo e) en situaciones 2ª y 4ª.
- Grupo X. Religioso: Todas en situaciones 1ª y 3ª, y e) en 2ª y 4ª.
- Grupo XI. Deportivo: Todas en situaciones 1ª y 3ª, y sólo c) y e) en 2ª y 4ª.
- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX.
- Grupo XIII. Defensa: Sólo edificios exclusivos, en situaciones 1.e) y 3.e).
- Grupos XIV. Agrupación comercial: Sólo edificios exclusivos, o compartidos con los usos de ocio, deportivo, comercial, hostelero y oficinas.
- Grupo XV. Medianas y grandes superficies: Sólo en edificio exclusivo, o compartidos con los de ocio, deportivo, comercial, hostelero y oficinas
- Grupo XVI. Estaciones de servicios. Sólo edificios exclusivos, en situaciones 1.e) y 3.e).

**Artículo 166. Conservación y transformación de los usos públicos**

1. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.
2. Los usos pormenorizados propuestos de equipamiento público en el Plan, tienen carácter orientativo o de recomendación, pudiendo sustituirse justificadamente por otros de uso público, en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de materializar la instalación, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.
3. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán transformarse en cualquiera de los usos globales o pormenorizados de equipamientos o de los que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.
4. Cuando se permitiesen usos distintos al público en el mismo edificio (sit. 2ª y 4ª), se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido, sin reducir la superficie útil total que, en su caso, tuviese el uso existente de carácter público que se pretenda complementar o transformar.

5. Los suelos destinados a dotaciones de uso y dominio público a los que el Plan no asigna un uso preferente, tienen el carácter de reserva genérica, pudiendo destinarse al uso dotacional más conveniente para las necesidades de la ciudad en el momento de materializar su ejecución.

**Artículo 167. Condiciones generales de la edificación con destino a locales o salas de reunión pública de cualquier uso**

1. Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial, según concordancia de las ubicaciones, y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponde.
2. Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación. Para autorizar el inicio de la actividad será preciso que el promotor presente certificado de la póliza de seguro de responsabilidad civil, en cuantía adecuada al aforo previsto.
3. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencia o en edificios que pueden alojar el uso de vivienda, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de viviendas.
4. En edificios con uso de actividades de salones de baile, discotecas, disco-bar, bingos o similares, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario y en ningún caso sobrepasan las tolerancias del Grupo 2.IV, 1ª cat.
5. La edificabilidad de los usos de equipamientos se ajustará a las ordenanzas de la zona en que se encuentren enclavados y, en otro caso, cuando sean Zonas o espacios singulares (de escasa densidad, bajo aprovechamiento, etc...), la edificabilidad no podrá superar los 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta, sin limitaciones de volumen, ocupación o de altura.

**Artículo 168. Condiciones específicas para la implantación de los usos de centros y servicios terciarios**

1. Todos los usos de centros y servicios terciarios requerirán un estudio justificativo de su incidencia en el territorio, que deberá referirse a los efectos potencialmente resultante de la propuesta a corto, medio y largo plazo.
2. Dicho Estudio de Incidencia Territorial deberá contener un análisis detallado que permita determinar los posibles impactos, y ser, además, ilustrativos de las posibles alternativas que permitan evitar o reducir razonablemente los efectos negativos, si los hubiere, de la acción sobre el medio. El Estudio de Incidencia Territorial estará integrado, al menos, por:
  - Evaluación o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo que establece la legislación autonómica de Protección Ambiental.
  - Evaluación de Impacto de Tráfico, en el que se tenga en cuenta la incidencia que se pueda provocar en la dinámica urbana, y las posibles interferencias en los flujos de Tráfico, así como los aspectos relevantes respecto a la accesibilidad y conectividad de la actividad. Esta evaluación deberá prever las medidas compensatorias para subsanar, en su caso, las disfuncionalidades que pudieran originar, así como la previsión de plazas de aparcamientos suficientes en función del número previsible de usuarios.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- Evaluación del Impacto Urbano, donde se consideraran especialmente la ubicación dentro de la ciudad, su compatibilidad con el uso presente de la zona, la escala edilicia y alcance de la misma, su compatibilidad con el entorno, grado de saturación de la zona respecto a la actividad, el impacto sobre la estructura económica tradicional existente, y en general, todo otro aspecto relevante de la actividad proyectada sobre el entorno y otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

3. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura económica existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan entenderse afectados.

4. Estaciones de Servicio Automotriz. En Suelo Urbano únicamente podrán autorizarse Estaciones de Servicio Automotriz en instalaciones exclusivas y que estén expresamente señaladas en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios libres anexos al sistema viario, por límite temporal de 15 años y con cláusula expresa de rescate. En Suelo Urbanizable el planeamiento parcelario podrá establecer reservas para Estaciones de Servicio Automotriz, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Distancia mayor de 500 metros de otra ya existente o prevista.
- b) No ubicarse en:
  - Parcela de esquina.
  - Sobre vía de ancho menor a 20 metros.
  - En planta baja de edificios.

En Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección, siempre que se justifique convenientemente la necesidad de su emplazamiento, exista una distancia mayor de 2.000 mil metros de otra ya existente o prevista, y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno.

5. La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso condicionante de los usos que realiza.

### CAPÍTULO VI. USO DE ESPACIOS LIBRES (USO GLOBAL E).

#### Artículo 169. Definición y clasificación general

1. A los efectos de las presentes Normas se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Se divide en dos grupos detallados de actividad:

Grupo I. Parques. Se refiere a los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad, salubridad y cualificación ambiental de la ciudad; destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. Los Parques, a los efectos del presente Plan, y en función de su papel en relación con la estructura general y orgánica propuesta se dividen en dos categorías:

- a) Parques Suburbanos; que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- b) Parques Urbanos; que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Grupo II. Jardines y zonas verdes. Comprende aquellos espacios libres, públicos o privados, ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Igualmente comprende a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

#### Artículo 170. Condiciones generales de cualquiera de los usos de espacios libres

1. En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 10% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

2. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Si se disponen áreas de aparcamientos en superficie, no podrán en ellas instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleada.

3. Determinados terrenos de titularidad privada y calificados como espacio libre por su situación marginal o grado de utilización condicionado al uso productivo y privativo del que dependen, podrán no ser cedidos al dominio público, cuando para la ejecución del Plan no

## NORMAS URBANÍSTICAS

fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista en el derecho privado o administrativo mediante convenio con el propietario y formalización escritural de una servidumbre de uso, continua, voluntaria, aparente, positiva e indivisible que, en todo caso, será declarada de utilidad pública en beneficio del municipio como comunidad. Si no se obtuviere convenio podrá imponerse la servidumbre mediante los requisitos que expresamente señala el Art. 211 TRLS.

4. Los espacios libres se diseñarán teniendo en cuenta el carácter del área en que se localizan, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial y teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Aquellos casos de zonas verdes que ocupan cordones laterales al viario, con fondo de escasa entidad, insuficientes para el uso y la actividad de las personas y sólo utilizables para la plantación, no tendrán consideración de espacios libres. Para su modificación no será de aplicación lo previsto en el artículo 129 del TRLS, y su forma definitiva dependerá del proyecto del viario de que se trate.

5. Los Parques Suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreación antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares). Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

6. Los Parques Urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

### CAPÍTULO VII. USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO GLOBAL F).

#### Artículo 171. Definición y clasificación

1. Comprende el uso global de infraestructuras los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí misma o en medio de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, depuración, redes de energía y telecomunicaciones, etc.

2. Se divide en dos usos pormenorizados y siete grupos detallados de actividades:

F1) Redes de Infraestructuras.

Grupo I. Viario, comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados a facilitar el movimiento de los peatones, tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida por la circulación rodada, de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, de bicicletas, etc.

Grupo II. Ferroviario, comprende el sistema general destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio del servicio público.

Grupo III. Puerto, comprende el sistema general destinado al transporte portuario, tanto de pasaje como de mercancías, y sus instalaciones y establecimientos anexos necesarios.

Grupo IV. Centro de Transporte, constituidos por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc. de los servicios y modos de transportes de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

F2) Infraestructuras urbanas básicas.

Grupo V, VI y VII. Comprende el sistema general de las instalaciones de las instalaciones destinadas y afectadas a la provisión de servicios vinculados al suministro, saneamiento y depuración de aguas, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones, etc.; así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

#### Artículo 172. Situaciones admisibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, puertos, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.

2. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 173. Condiciones generales de las instalaciones

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se registrarán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, peones camineros, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexas se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

Deberán presentarse un proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

### Artículo 174. Condiciones particulares

#### Grupo I. Vialio.

1. El vialio se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable quedarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación de carreteras. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquización se consideran los siguientes rangos:

- a) Red viaria básica de primer orden: Constituida por la red principal y la red de primer nivel.  
Red principal: Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante, ya sea en itinerarios regionales o metropolitanos.  
Red de primer nivel: Son las vías que sirven para los desplazamientos urbanos de largo recorrido que permiten una elevada especialización de sus flujos.
- b) Red viaria de segundo orden: Constituida por el vialio fundamental en la estructura urbana tanto por sus características, continuidad y posición, aún cuando posean un menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado.
- c) Red viaria de tercer orden: Constituida por las vías cuya función es canalizar los tráfico de accesos a las distintas zonas y actividades.

2. En toda la red de primer nivel y en la red viaria de segundo y tercer orden se procurará, en la medida de lo posible, la instalación de vías especialmente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva o compartida.

3. En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías no podrán ejecutarse obras que pudieran dar lugar a un aumento del valor en su posible expropiación. Una vez establecido el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

4. A los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de la regulación y reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciar los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta, se elaborará un Plan Especial de Movilidad Urbana, que atenderá a las directrices enunciadas en la Memoria de Ordenación del Plan.

#### Grupo II. Ferrocarriles.

1. Las aperturas y modificaciones del tendido, la construcción de pasos a nivel, de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general cuantas acciones urbanísticas se pretendan ejecutar en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se registrarán por la normativa específica sobre la materia y por lo que establezca este Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

2. En la zona de servicios ferroviarios podrán constituirse edificios para la atención del usuario o de servicios terciarios directamente vinculados al servicio del funcionamiento ferroviario, viviendas imprescindibles para los empleados directamente al servicio de las instalaciones, no pudiendo hacerse oficinas ni viviendas para fines ajenos al estricto servicio público prestado. En todo caso cumplirá las condiciones que, para cada uso se establecen en estas Normas.

3. En la zona de servidumbre de protección del dominio público ferroviario no podrán realizarse otras edificaciones que las previstas en la L.O.T.T.

#### Grupo III. Puerto.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de la zona de servicio del Puerto, que tendrá la calificación de Sistema General Portuario.

4. Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación estatal vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollan.

5. Son usos admisibles en la zona de servicio las actividades portuarias y sus tareas complementarias, así como los usos de equipamientos y servicios públicos, y espacios libres. Son usos compatibles, además de las actividades comerciales portuarias, las que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización esté plenamente justificada por su relación con el tráfico portuario o por los servicios que de forma directa presten a los usuarios del Puerto.

6. Los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial son los que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza 8. Sistema General Portuario



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Grupo IV. Centro de Transporte.**

1. En los centros e intercambiadores de transportes y en las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios complementarios, hasta un máximo de un 30% de la edificabilidad total. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas Normas.

2. En relación al viario, los proyectos de estaciones, intercambiadores y centros de transportes habrán de contener un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento, disponiéndose al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construido.

3. Los terrenos destinados a Heliuerto son los que permiten instalaciones que hacen posible el movimiento de estas aeronaves tanto en su vuelo como en tierra. Las condiciones de diseño son las derivadas de la legislación que para este uso esté vigente, dimanada tanto de los organismos del Estado como de la Comunidad Autónoma.

**Grupo V. Ciclo del agua, VI. Energía y VII. Telecomunicaciones.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras urbanas básicas, deberán ser elaborados con la máxima colaboración con las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

2. Cuando la ejecución de infraestructuras urbanas básicas no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

3. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica. Alcanzan estas condiciones a las condiciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

a) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

b) En el Suelo Urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de

las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

c) Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

d) En el Suelo Urbano, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquéllas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

e) Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

f) Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

g) En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspecto de seguridad como ambientales.

h) Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc., o bien utilización para fines agrícolas.

4. La Gerencia Municipal de Urbanismo, a través de Planes Especiales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones



**TÍTULO VII. DE LAS CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.**

**CAPÍTULO I. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.**

**Artículo 175. Aplicación**

1. Las condiciones de calidad e higiene que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

**SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.**

**Artículo 176. Calidad de las construcciones**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

**Artículo 177. Condiciones de aislamiento**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

**Artículo 178. Local exterior**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

**Artículo 179. Piezas habitables**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

**Artículo 180. Ventilación e iluminación**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veintavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

**Artículo 181. Aplicación**

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

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

**SECCIÓN 1ª. DOTACIÓN DE AGUA Y ENERGÍA.**

**Artículo 182. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distrito, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

**Artículo 183. Energía eléctrica**

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

**Artículo 184. Gas energético**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

**Artículo 185. Combustibles líquidos**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

**Artículo 186. Combustibles sólidos**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 187. Energías alternativas**

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

**SECCIÓN 2ª. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.**

**Artículo 188. Telefonía**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Artículo 189. Radio y televisión**

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 190. Servicios postales**

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

**SECCIÓN 3ª. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.**

**Artículo 191. Evacuación de aguas pluviales**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

**Artículo 192. Evacuación de aguas residuales**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**Artículo 193. Evacuación de humos**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

**Artículo 194. Evacuación de residuos sólidos**

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

**SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES DE CONFORT.**

**Artículo 195. Instalación de clima artificial**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:

- Se aisle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.

- Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.  
 · Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.  
 · El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dBA(A).

**Artículo 196. Aparatos elevadores**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoche, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
7. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

**CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

**Artículo 197. Definición.**

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

**Artículo 198. Accesos a las edificaciones**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

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

**Artículo 199. Visibilidad del exterior**

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

**Artículo 200. Señalización en los edificios**

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

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

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 201. Puerta de acceso

Las dimensiones de la puerta de acceso de los edificios desde el exterior permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

### Artículo 202. Circulación interior

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

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

### Artículo 203. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será superior a ciento veinte (120) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se

resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

### Artículo 204. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

### Artículo 205. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

### Artículo 206. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación aplicable, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

### Artículo 207. Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 208. Prevención de las caídas**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN

NORMAS  
URBANÍSTICAS

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 209. Aplicación

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y con carácter subsidiario a las de suelo urbanizable, en todo aquello no previsto en la Sección 2ª del capítulo II, del Título II de estas Normas y serán directrices para la elaboración de las Ordenanzas Municipales de Condiciones de Urbanización para el Suelo Urbano excluido de unidades de ejecución previstas en el párrafo final del artículo 271. 3

Artículo 210. Ejecución de las Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto de Eliminación de Barreras
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 211. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier casola anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).
- c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el artículo 213.

Artículo 212. Condiciones de Diseño del Vario

1. El diseño de las vías representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de aparcamiento.

2. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

- La anchura total de la sección - calzada, aparcamientos en su caso y aceras- no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano consolidado y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.
- La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

#### Artículo 213. Pavimentación de las Vías Públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. 4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbomales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 214. Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular; de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

#### Artículo 215. Vías para Bicicletas

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones.

#### Artículo 216. Estacionamientos en Vía Pública

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en líneas de trescientos (300) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en esquina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### Artículo 217. El Dimensionamiento de Redes

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### Artículo 218. Red de Abastecimiento

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

#### Artículo 219. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 220. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Dichas redes habrán de situarse siempre a inferior cota que la red de abastecimiento de aguas.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en éste caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público

### Artículo 221. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

### Artículo 222. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

### Artículo 223. Disposiciones Generales para otras Conducciones

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos vigentes que ordenen su explotación.

2. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se soterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

### Artículo 224. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

### Artículo 225. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

### Artículo 226. Ordenación del Subsuelo

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

2. El Ayuntamiento elaborará unas Ordenanzas que ordene las ocupaciones de subsuelo del espacio público.

### Artículo 227. Ubicación de Instalaciones Colectivas

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privados.



## TÍTULO IX. NORMAS DE PROTECCIÓN.

### CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### Artículo 228. Aplicación

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
  - a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistemas de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
  - b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
  - c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
  - d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
  - e) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
  - f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

4. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento (Apartado 5.4 del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan) se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

#### Artículo 229. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96).

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- La Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.

#### Artículo 230. Protección del medio ambiente

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 231. Vertidos sólidos

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, y demás normativas aplicables.

2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10 /1.998 de residuos.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

5. Las previsiones y determinaciones del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento, dentro de su ámbito de aplicación, para las personas y entidades públicas y privadas.

6. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, estando en lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización y dotación de los contenedores de recogida selectiva de residuos.

### Artículo 232. Vertidos líquidos

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

3. En el Suelo Urbano y Urbanizable desarrollado todo vertido se integrará en la red de saneamiento municipal, que lo encauzará hacia las depuradoras prevista.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

- a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
- b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros casos.
- c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
  - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
  - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
- f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

### Artículo 233. Vertidos gaseosos

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

### Artículo 234. Contaminación acústica y vibratoria

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que desarrolla dicho Decreto.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO IX. NORMAS DE PROTECCIÓN

NORMAS  
URBANÍSTICAS

2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad Sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Agencia de Medio Ambiente (art. 4 Reglamento de Calidad de Aire).

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen el Reglamento de Calidad del Aire en su Título III, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en el Título VI de estas Normas para determinados usos.

4. Para los equipos de medidas de ruidos (sonómetros), así como su medición, se estará a lo dispuesto en el Título III, Cap. III del Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

5. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bandadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumplan las determinaciones del Título III, Capítulo V del Reglamento de Calidad del Aire, así como el Capítulo IV referente a las exigencias del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.

6. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

**Artículo 235. Protección contra incendios**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

**Artículo 236. Utilización de explosivos**

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

**CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL.**

**SECCIÓN Iª. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.**

**Artículo 237. Cauces, riberas y márgenes**

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de ándos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1.98 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

**Artículo 238. Protección del acuífero**

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o afloros de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

## NORMAS URBANÍSTICAS

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos

### Artículo 239. Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en Suelo No Urbanizable.

### SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

#### Artículo 240. Normas cautelares

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 341 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

#### Artículo 241. Directrices para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

#### Artículo 242. Normas de uso de las zonas verdes

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

#### Artículo 243. Autorización para la tala de árboles

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

#### Artículo 244. Incremento del patrimonio urbano natural

1. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de obra nueva deberá, a los efectos de considerar la parcela con la condición de solar y con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar una especie arbórea por cada fracción de 20 metros cuadrados edificables en el frente de la parcela. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

#### Artículo 245. Normas generales de protección

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio público con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. Se considera especialmente protegidos en razón de singularidad las piezas o masas arbóreas que se señalan en los Planos de Ordenación, y que son las siguientes:

- Nº1 (H-11): Árbol en Avda. Agamarina.
- Nº2 (H-6, I-6): Masa de árboles junto a la autopista Cádiz-Málaga a la altura de Los Pinos.
- Nº3 (H-6): Árboles junto a c/ Margarita.
- Nº4 (I-10): Árbol en patio de la Jefatura de la Policía Municipal en c/ Ruiz Zorrilla, s/h.



## NORMAS URBANÍSTICAS

Nº5 (I-11):	Árbol junto a edificio de Correos en c/ Ruiz Zorrilla, s/n.
Nº6 (I-11):	Árbol en Avda. Agustín Bálamo junto a estación de Renfe.
Nº7 (I-11):	Árbol junto a la entrada de la Residencia Miramar, sita en Avda. Agustín Bálamo, s/n.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

7. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

8. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

9. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

### SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

#### Artículo 246. Actividades cinegéticas y protección piscícola

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### SECCIÓN 4ª. PROTECCIÓN DEL SUELO.

#### Artículo 247. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 133.4 de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

### SECCIÓN 5ª. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

#### Artículo 248. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, tenga establecido.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color; la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- c) Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
- d) En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
- e) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
- f) Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
- g) En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable (programado o no), se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:
- a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- c) Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.
9. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje del litoral, la altura de la edificación de la zona de protección, en los suelos urbanizables, deberá ser tal que minimice su impacto negativo.
10. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
11. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
12. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
13. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
14. Para paliar el insuficiente reconocimiento y utilización que presentan los recursos paisajísticos de Algeciras el Plan propone la creación de una red de miradores urbanos que posibiliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas, que se explicitan en los planos de ordenación y que habrán de contemplar, al menos, los siguientes aspectos:
- a) Se señalarán y urbanizarán convenientemente estos miradores, con el objetivo de facilitar el acceso y la contemplación de los vistas que se pretenden resaltar. En aquellos casos en los que la perspectiva lo requiera, podrá establecerse algún tipo de señalización interpretativa (cerámica, paneles...) que ponga de manifiesto la toponimia y las características de los paisajes a contemplar.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- b) La dotación mínima de los miradores de primer orden queda definida por una señal de localización, una barandilla, murete o balaustrada que señale el espacio de observación, bancos y papeleras. Con carácter opcional cuando el tamaño y las características del emplazamiento lo permitan, podrán complementarse con otros elementos (fuentes de agua potable, pequeños espacios ajardinados, farolas, instalaciones de recreo infantil...) o presentar una pavimentación que le confiera un carácter de plaza o plazoleta pública. Del mismo modo, cuando la proximidad de una vía de comunicación permitiera el acceso al mirador por medio de vehículos de motor se podrán establecer zonas de aparcamiento, en las que se adoptarán las medidas de diseño y ordenación oportunas para evitar la degradación visual del entorno del mirador.
- c) Las dotaciones de los miradores secundarios se establecerán de acuerdo con las condiciones del entorno en el que se inserten, pudiendo incluso quedar reducido a la mera señalización de la vista.
- d) En torno a los miradores, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes, se establecerá una zona de protección de las vistas de 20 metros de diámetro en la que no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que pudiera suponer el apantallamiento o la desfiguración de las perspectivas paisajísticas.
- e) En todo caso, los promotores de cualquier actuación que se localice a menos de 200 metros de los miradores deberán prever y adoptar las medidas oportunas para no establecer obstáculos visuales significativos y para asegurar el mantenimiento de unas condiciones estéticas aceptables. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta especialmente en el caso de la construcción de edificaciones aisladas o de grandes promociones inmobiliarias, la implantación de instalaciones industriales, agroindustriales o de servicios y el establecimiento de redes de distribución que requieran de soportes y tendidos aéreos. Quedarán prohibidos en estas zonas de respeto los carteles publicitarios de gran formato.

### SECCION 6ª. PROTECCION DEL LITORAL

#### Artículo 249. Protección del litoral

1. En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas (en adelante L.C.), el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 22/1988 (en adelante R.C.) y al Real Decreto 112/1992, de 18 de septiembre que modifica el Reglamento General para desarrollo y aplicación de la Ley de Costas y el decreto 334/1.994 de 4 de Octubre.

En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas señaladas en el apartado precedente.

2. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona posterior urbanizable deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En playas con acantilados la edificación se dispondrá y tendrá una altura que impidan su visibilidad desde la playa. En playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

3. Las vías de circunvalación, incluidos los caminos, no permitirán los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales. Los aparcamientos se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

4. En las zonas de acantilados y con el fin de impedir alteraciones en sus características y condiciones físico-naturales, dinámicas y paisajísticas se prohíbe expresamente:

- La implantación de viario de cualquier orden adosado a la cornisa.
- Los aportes o extracción de materiales que obstaculicen o alteren la dinámica natural.
- La realización de nuevas obras de infraestructuras marítimo terrestre que alteren dicha dinámica.
- Se prohíbe alterar la vegetación natural de esos parajes.

5. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.

6. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

7. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

8. En cumplimiento de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 22/1.988 de Costas y condecentes del Real Decreto 1.471/1.989, así como la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras solicitará ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz la autorización de los puntos de vertidos al dominio público marítimo terrestre, conforme a lo dispuesto en el Decreto 33471.994. Las conducciones de vertido desde tierra al mar deberán asimismo cumplir lo establecido en este sentido en la Orden del 13 de Julio de 1.993, por la que se aprueba la Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos desde tierra al mar, quedando sometidas asimismo al trámite de evaluación de impacto ambiental previsto por la Ley 7/1.994, al encontrarse tales obras incluidas en el anexo 1.15 de la citada disposición legal.

**CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.**

**Artículo 250. Disposición General**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

**Artículo 251. Servidumbres de las vías de comunicación**

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales:	300 m
- En carreteras locales:	150 m
- En caminos vecinales:	80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos. Por tanto, las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de las estipuladas en la vigente legislación de carreteras en función del tipo de vía y, en todo caso, nunca a menos de veinticinco metros (25 m), contados a partir de la arista exterior de la calzada.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

**Artículo 252. Servidumbres de la red de energía eléctrica**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv	30 m
- Línea de 220 Kv	25 m
- Línea de 138 Kv	20 m
- Línea de 66 Kv	15 m
- Línea de 45 Kv	15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de Diciembre de 1.968.

**Artículo 253. Servidumbres de cauces públicos**

1. Se estará en todo a lo establecido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. En todas las urbanizaciones que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

3. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

**Artículo 254. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.**

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

**Artículo 255. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales**

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Algeciras, vienen recogidas en el plano de ordenación O.4. Vías Pecuarias. Propuesta. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR TÍTULO IX. NORMAS DE PROTECCIÓN

3. En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).

4. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

5. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.

6. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

7. Las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible y se integran en el Sistema General de espacios libres del Suelo No Urbanizable.

8. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

#### CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

##### SECCION Iª CRITERIOS DE PROTECCION.

###### Artículo 256. Delimitación y objetivo.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Plan General de Algeciras.

###### Artículo 257. Clasificación de Patrimonio.

Se establecen seis grupos en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica .
- Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico.
- Otros edificios de interés arquitectónico.
- Conjuntos urbanos.
- Parques y jardines de interés.

###### Artículo 258. Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica

1. Se clasifican como "Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica." aquellas parcelas catastrales del término municipal de Algeciras, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente y aquellas otras en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

2. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado 1 anterior se consideran como incluidas en el Catálogo del presente Plan, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 y 49 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.

3. La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requieren, en cualquier caso, una intervención arqueológica previa, que podrán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.

4. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras.

## NORMAS URBANÍSTICAS

5. Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación "in situ". En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá:

- Integrarse en el sótano de la edificación.
- Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
- Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

6. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de Áreas de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:

- La solicitud de licencia, con el preceptivo informe arqueológico, deberá ser comunicada a la Administración competente en materia arqueológica, quien en el plazo de quince días informará sobre la conveniencia de realizar previamente al comienzo de las obras las prospecciones o excavaciones arqueológicas.
- La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, con un mínimo de quince días de anticipación al Ayuntamiento, quién estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.
- Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa relativa a las características mínimas de dichas excavaciones en cuanto a extensión en función de la superficie a edificar, sondeo estratigráfico y el plazo de suspensión de las obras para poder realizar las catas o excavaciones previstas.
- En Suelo No Urbanizable, en estas zonas, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.

7. Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico.

- La aparición de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.
- La Consejería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.
- En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.
- La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.
- Las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos, y en que no sea posible resolver el garaje-aparcamiento en planta baja, están exentas del cumplimiento de esta dotación.

f) La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.  
g) En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.

8. Las Áreas de Protección Arqueológica contempladas en el presente Plan son las siguientes:

a) La delimitación de " Villa Vieja " y " Villa Nueva " especificadas en el plano del Catálogo CAT-3.

b) Los enclaves arqueológicos señalados en el plano del Catálogo CAT-1, y que se enumeran a continuación:

- 1 El Acebuchal. (Restos islámicos s. XIII a XV ).
- 2 El Rinconcillo I. ( Alfár romano ).
- 3 Huerta de las Pilas.(Yacimiento microlaminar y cerámico)
- 4 El Rinconcillo III. Cementerio del cólera. ( Prehistórico)
- 5 Torre Almirante.(Yacimiento y Torre Almenara)
- 6 Cortijo de San Bernabé. (Tumba excavada).
- 7 El Rinconcillo II. ( Necrópolis romana ).
- 8 Torre de Adalides.( Torre Almenara)
- 9 Cementerio de Algeciras.(Complejo microlaminar)
- 10 Pajarete.(Restos cerámicos)
- 11 Puerte del Piojo. (Restos cerámicos)
- 12 La Alcarria.(Restos cerámicos y de construcción romanos)
- 13 La Piñera.(Restos cerámicos s.XIV)
- 14 Isla Verde.(Fuerte costero y Yacimiento)
- 15 Punta del Rodeo.(Utililaje Lítico)
- 16 Restos del Fuerte de San García.(s:XVIII)
- 17 Loma del novillero Torres.(Tardoromano)
- 18 Getares I (Prehistórico)
- 19 Torre de Getares, de los Frailes o del Arroyo del Lobo( Torre de Vigilancia).
- 20 Getares II. (Caetania).
- 21. Torre del Campanario ( Torre de Vigilancia).
- 22. Torre de Punta Carnero (Yacimientos y restos de fortificación).
- 23. Cerro de la Horca.
- 24. Torre del Fraile o de los Canutos.(Torre Almenara)
- 25 Cortijo de la Joya (Tumba excavada).
- 26 Cortijo de la Hoya.(s.XIII a XIV).
- 27. Fuerte del Tolmo.
- 28. Algetares
- 29. Terrazas del río Palmones.
- 30. Murallas romana del parque de las Acacias
- 31. Llanos de las Tumbas

c) Los restos arqueológicos que se recogen en el Catálogo de Protección de forma pormenorizada, y que son los siguientes:

- 0.01 Restos de la muralla de la Villa Nueva y puerta de Gibraltar.
- 0.02 Restos de la muralla de la Villa Vieja.
- 0.03 Restos islámicos y del XIX en los jardines del Hotel Cristina.
- 0.04 Restos del Fuerte de Isla Verde
- 0.05 Restos del molino de El Águila.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 259. Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.

1. Se clasifican como "Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC." aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad Autónoma; coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General.

2. Los elementos clasificados "Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC" se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

4. Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquellos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

6. La relación de edificios monumentales incoados o declarados BIC es la siguiente:

- 1.01 Iglesia de Nuestra Señora de la Palma. Plaza Alta
- 1.02 Capilla de Nuestra Señora de Europa. Plaza Alta
- 1.03 Mercado Torroja. Plaza de Nuestra Señora de la Palma.

### Artículo 260. Arquitectura de notable interés arquitectónico

1. Se clasifican como "Arquitectura de notable interés arquitectónico" aquellas edificaciones que merecen ser preservadas por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural algecireña.

2. Los elementos clasificados como "Arquitectura de notable interés arquitectónico" se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos las obras necesarias serán las precisas de conservación, restauración y rehabilitación. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de discrepancia con la realidad, salvo explicitación expresa en el Catálogo individualizado.

4. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

5. La relación de edificios de notable interés arquitectónico es la siguiente:

- 2.01 Casa Consistorial. Calle Alfonso XI, 12.
- 2.02 Restos del Acueducto del Río de la Miel, en "El Cobre" y en "Los Arcos".
- 2.03 Molino de Escalona, en el Río de la Miel.
- 2.04 Capilla de la Alameda. Calle Cayetano del Toro, 40
- 2.05 Casa Calle Ventura Morón, 1 y Calle TTE. G de la Torre, 2.
- 2.06 Casa Calle Ventura Morón, 11 esquina a Calle Cristóbal Colón.
- 2.07 Casa Calle Muñoz Cobos, 1.
- 2.08 Iglesia de San Isidro. Plaza de San Isidro.
- 2.09 Casa del consulado Calle Cristóbal Colón, 11.
- 2.10 Centro Cultural La Escuela. Calle San Antonio, 10.
- 2.11 Casa Calle Monet, 2.
- 2.12 Antiguo Hospital y Capilla de San Antón. Casa de Cultura. Calle TTE. Miranda s/n y Plaza Juan de Lima.
- 2.13 Casa Calle Tarifa, 17 esquina Cayetano del Toro.
- 2.14 Antiguo Edificio Transmediterránea. Av. Monet, 20

### Artículo 261. Otros edificios de interés arquitectónico

1. Se clasifican como "Otros edificios de interés arquitectónico" aquellos edificios que conforman la imagen tradicional y propia de la Ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Todos los edificios de interés arquitectónico se incorporan al Catálogo del presente Plan.

2. Las intervenciones en los edificios incluidos en estas áreas se ajustarán a las condiciones establecidas en el Catálogo y en las presentes Normas.

3. La relación de otros edificios de interés arquitectónico es la siguiente:

- 3.01 Casa Patio de vecinos Calle Alférez Villalta.
- 3.02 Casa Plaza Alta, 11.
- 3.03 Casa Plaza Alta, 4
- 3.04 Casa Plaza Alta esquina a Calle Joaquín Costa.
- 3.05 Teatro Municipal Florida. Av. Agustín Bálamo s/n.
- 3.06 Fabrica de Harinas Bandrés. Av. Agustín Bálamo s/n.
- 3.07 Casa Avenida Blas Infante, 15
- 3.08 Casa Calle Cayetano del Toro, 5 esquina Calle Miguel Martín
- 3.09 Casa Calle Cristóbal Colón, 14. Casa.
- 3.10 Casa Calle Cayetano del Toro, 38 (Garaje Hispano).
- 3.11 Casa Calle Cristóbal Colón 26.
- 3.12 Casa Calle Cristóbal Colón, 32.
- 3.13 Ermita Nuestra Señora de los Milagros. "El Acebuche"
- 3.14 Villa Smith. Calle Emilio Burgos s/n.
- 3.15 Conservatorio de Música. Calle Emilio Burgos y Paseo de la Conferencia.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- 3.16 Casa Calle General Castaños, 7.
- 3.17 Casa Calle General Castaños, 10.
- 3.18 Casa Calle General Castaños, 12.
- 3.19 Escuela de Artes y Oficios. Calle Fray Tomás del Valle s/n.
- 3.20 Casa Calle General Castaños, 18.
- 3.21 Casa Calle General Castaños, 20.
- 3.22 Casa Patio de vecinos. Calle General Castaños, 58.
- 3.23 Antiguo Parque de Bomberos. Avenida Juan XXIII esquina a Calle Virgen de Europa.
- 3.24 Casa Calle Juan Morrión, 42.
- 3.25 Casa Calle José Román, 6 esquina a Calle Buen Aire.
- 3.26 Casa Calle Las Huertas, 35.
- 3.27 Casa de vecinos. Calle los Barreros. Calle Conde Niebla, Calle Carteya.
- 3.28 Casa Calle Monet, 1.
- 3.29 Casa Plaza Alta y Calle Pablo Mayayo s/n.
- 3.30 Casa Plaza Nuestra Señora de la Palma, 9.
- 3.31 Naves de la Antigua Corchera. Calle Pablo Iglesias.
- 3.32 Casa Calle Prim, 14.
- 3.33 Faro de Punta Carnero.
- 3.34 Casa Calle Rafael del Muro, 3.
- 3.35 Casa Calle Rafael del Muro, 6.
- 3.36 Casa Calle Rafael del Muro, 5 y 7.
- 3.37 Casa Calle Regino Martínez, 2 y 4.
- 3.38 Edificio municipal Calle Regino Martínez, 16 y 18.
- 3.39 Casa Calle Regino Martínez, 28.
- 3.40 Hotel Reina Cristina.
- 3.41 Casa Calle Ríos, 5
- 3.42 Palacete Calle San Nicolás s/n.
- 3.43 Casa Calle San Nicolás, 1.
- 3.44 Casa Calle Tarifa, 2 esquina a Plaza Nuestra Señora de la Palma.
- 3.45 Casa Calle Tarifa, 20.
- 3.46 Casa Patio Calle Tarifa, 24. Interior.
- 3.47 Casa Calle Teniente García de la Torre, 1 esquina a Calle Joaquín Costa.
- 3.48 Casa Calle Ventura Morón, 3
- 3.49 Casa Calle Ventura Morón, 9.
- 3.50 Hotel Anglo-Hispano Avenida Villanueva.
- 3.51 Casa Avenida Villanueva, 1 esquina Calle Emilio Burgos.
- 3.52 Puente en el curso del Río de la Miel.
- 3.53 Edificio a reconstruir por acuerdo del Consejo de Gestión de la GMU (Expte 163/99) en C/ General Castaños, Joaquín Costa y Teniente García de la Torre.

### Artículo 262. Conjuntos urbanos y Parques y Jardines de interés

1. Se clasifican como "Conjuntos urbanos" y como "Parques y Jardines de interés" aquellos conjuntos o espacios que contienen una cierta unidad en su configuración formal y que merecen ser preservados por su interés histórico, urbanístico y etnográfico, como exponentes de la identidad local.

2. Estos "Conjuntos urbanos" y "Parques y Jardines de interés" se encuentran incluidos en el Catálogo del Plan, que implica los siguientes efectos:

- a) Las obras de carácter público o privado relativas a la pavimentación, mobiliario urbano, arbolado, jardinería, publicidad, iluminación y distribución de usos, deberán contar con un proyecto unitario previo que concrete los objetivos fijados por el Plan y el Catálogo, sin perjuicio de que las obras se realicen por fases.
- b) Los propietarios de las fincas afectadas por la delimitación de cada uno de los espacios catalogados serán requeridos, de forma expresa, para el estricto cumplimiento del Art. 21.1 y 256 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio de la comunidad Autónoma de Andalucía.
- c) Las intervenciones en las parcelas incluidas en la delimitación de estos conjuntos y espacios públicos se ajustarán a las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de estos espacios se tendrá en cuenta sus relaciones con el bien catalogado.
- d) Se prohíben los usos que sean incompatibles con su conservación.
- e) Para los inmuebles incluidos en estos ámbitos se establece una protección cautelar y cualquier intervención sobre ellos requerirá previamente la realización de un informe que deberá determinar la categoría de intervención o en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revela estructuras o elementos que justifiquen su conservación.
- f) Los parques y jardines aquí señalados tienen la consideración de especialmente protegidos.

3. La relación de conjuntos urbanos, parques y jardines de interés es la siguiente:

- a) Incluidos dentro de los conjuntos urbanos tenemos:
  - 4.01 Barrio de San Isidro.
  - 4.02 Plaza del Coral y alrededores.
- b) Incluidos dentro de los parques y jardines de interés tenemos:
  - 5.01 Jardines del Hotel Reina Cristina.
  - 5.02 Jardines Vías y Obras RENFE. Av. Agustín Bálsamo s/n.
  - 5.03 Jardines de los chalets. Calle Alexander Henderson, 5, 7, 9.
  - 5.04 Parque de las Acacias. Calle Ortega y Gasset.
  - 5.05 Parque María Cristina. Avenida Blas Infante.
  - 5.06 Jardín del Asilo de Ancianos. Calle Teniente Miranda.
  - 5.07 Jardines de la Fabrica de Conservas y Juzgados.
  - 5.08 Jardines del General y del cuartel de Santiago.

### SECCION 2ª. REGULACION DE LAS OBRAS DE INTERVENCION EN ÁREAS Y EDIFICIOS CATALOGADOS.

#### Artículo 263. Tipología de la intervención.

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en las presentes Normas. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.



## NORMAS URBANÍSTICAS

2. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico. En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

### Artículo 264. Conservación Estricta

Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

- a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.
- b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.
- c) En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

### Artículo 265. Restauración

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

- a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubierta de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).
- b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en

su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral. Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

### Artículo 265. Rehabilitación.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

- a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

- b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello

## NORMAS URBANÍSTICAS

sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivos no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.

III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificadas adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

c) Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

### SECCION 3ª DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS.

#### Artículo 266. Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento que el actual existente en todo edificio catalogado, aún cuando se encuentren en áreas en las que proceda el ajuste de dichos aprovechamientos, no estarán sometidas a las condiciones de cesión de excesos de aprovechamiento urbanístico.

2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aún cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.

3. A los efectos de la aplicabilidad de la cesión de los excesos de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a preceptiva cesión de aquellos.

#### Artículo 267. Deber de conservar.

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores (Art. 15 Ley 1.991 del Patrimonio Histórico Artístico).

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3. Los edificios catalogados en los que no se realicen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones que legalmente le correspondan, el propietario y el empresario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los arquitectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

5. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

6. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contienen en las presentes Normas.

8. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1.964 de 5 de Marzo, no siendo demolicibles por su estado ruinoso.

9. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes.

10. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el Art. 93 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio de Andalucía, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### Artículo 268. Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

Los propietarios de bienes catalogados por el presente Plan podrán recabar para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarlas en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

## TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 269. Determinaciones del Suelo Urbano

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano en el presente Plan se expresa:

- a) La delimitación de los perímetros que lo conforman.
- b) El señalamiento de las áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior, que requieren la formulación de Planeamiento Especial, fijando los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos.
- c) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado.
- d) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- e) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- f) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- g) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- h) El trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- i) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- j) La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- k) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.
- f) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación al Programa de Actuación del Plan General.

#### Artículo 270. Delimitación del Suelo Urbano

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

- a) Estar dotados de 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 existe o se prevé construir; y/o
- b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente Plan.

2. Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores. La nueva clasificación se recogerá con ocasión de la revisión del Programa de Actuación y mediante la correspondiente modificación del Plan General.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 271. Suelo Urbano consolidado por la urbanización

1. Se entiende por Suelo Urbano consolidado por la urbanización, las parcelas de Suelo Urbano que se hallen en algunos de los siguientes supuestos:

- que merezcan la consideración de solar;
- que sin llegar a contar con todos los requisitos para tener la consideración de solar, no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado siguiente de este artículo.

2. En ningún caso tendrá la consideración de Suelo Urbano con urbanización consolidada la parcela que se halle en algunos de los siguientes supuestos:

- que se localice en el ámbito de una unidad de ejecución, continua o discontinua, delimitada por este Plan.
- que en virtud de una modificación del Plan y, en todo caso, según establezca la legislación urbanística se incluya en una operación integrada de reforma interior.

3. Las parcelas edificables del Suelo Urbano consolidado por la urbanización para que merezcan la condición de solar deberán contar además con los requisitos establecidos en los Artículos 92.2 y 244 de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 272. División en Zonas de Ordenanzas

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

- Zona de Ordenanza 1. CENTRO HISTÓRICO.
- Zona de Ordenanza 2. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA.
- Zona de Ordenanza 3. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA.
- Zona de Ordenanza 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA.
- Zona de Ordenanza 5. RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL.
- Zona de Ordenanza 6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.
- Zona de Ordenanza 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y CERRADA.
- Zona de Ordenanza 8. SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

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

3. Las Zonas de Ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada Zona de Ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

4. Cuando en una Subzona de Ordenanza se admitan tipomorfologías distintas a la común de la Subzona, a éstas le serán de aplicación las condiciones de edificación de la tipomorfología a la que pertenezcan y definidas en las condiciones particulares del presente Título.

### Artículo 273. División de Áreas de Reparto y Fijación de Aprovechamiento Tipo

1. En Suelo Urbano no consolidado por la urbanización se establecen para cada Subzona de Ordenanza las Áreas de Reparto con sus respectivos Aprovechamientos Tipo.

2. La delimitación de las Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Tipo en los casos de los terrenos pertenecientes a unidades de ejecución establecidas por el presente Plan se expresan en las normas particulares del Suelo Urbano.

### Artículo 274. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. El Plan General delimita las unidades de ejecución que se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General o se proceda a su modificación se ajustará al procedimiento legalmente establecido.

### Artículo 275. Ámbitos de Planeamiento Específico en Suelo Urbano.

#### • Ámbito de Planes Especiales.

1. En Suelo Urbano se elaborarán los siguientes Planes Especiales:

- Plan Especial de la Zona de Servicios del Sistema General Portuario.
- Plan Especial de Reforma Interior del Acceso Central. 3PE.7
- Plan Especial de Reforma Interior del Acceso Sur. 2PE.11
- Plan Especial de Mejora Urbana de El Faro.

2. No serán precisos la formulación de Planes Especiales para la ejecución de los sistemas generales salvo para el Sistema General Portuario.

### Artículo 276. Régimen Jurídico del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano consolidado por la urbanización deberán

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

NORMAS  
URBANÍSTICAS

completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos establecidos en este Plan.

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

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano que carezca de urbanización consolidada, en aquellos casos en los que no se haya establecido como sistema de actuación el de expropiación, deberán asumir los siguientes deberes como condición para patrimonializar el 90% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en la que se localice:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la unidad de ejecución.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que, en su caso, resulten incluidos en la delimitación de la unidad de ejecución.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Urbanística actuante, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo en concepto de participación de las plusvalías que se generan por la actividad de ordenación urbanística, el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto o su equivalente económico en su caso.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo. Este deber lleva implícito el de entregar a la Administración actuante los terrenos en los que se deba materializar el aprovechamiento urbanístico que exceda del tipo con la finalidad de que ésta pueda compensar a los propietarios de parcelas con determinaciones urbanísticas de las que se deriva un aprovechamiento lucrativo nulo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos en el presente Plan General.

**Artículo 277 Ejecución del Suelo Urbano Consolidado.**

El desarrollo de la actividad de ejecución de las parcelas edificables del suelo urbano consolidado por la urbanización únicamente podrá acometerse cuando cuenten con ordenación pormenorizada y merezcan la condición de solar, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con la posibilidad de permitir obras de edificación y urbanización simultáneas

**Artículo 278. Plazos de edificación**

1. Los propietarios de solares sin edificar no incluidos en actuaciones sistemáticas, ubicados en el Suelo Urbano, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia

de edificación dentro de los plazos máximos siguientes: los incluidos en el Centro Histórico dos años, y el resto tres años, desde la entrada en vigor del Plan.

2. Los propietarios de suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución de gestión privada, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las Normas Particulares y en el Programa de Actuación.

Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

**Artículo 279. Orden de prioridades en el desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas**

1. El desarrollo del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el Programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución o Plan de Etapa contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento salvo que en dicho plazo recaiga acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización en cuyo caso, el plazo se entenderá prorrogado por otros 18 meses.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

NORMAS  
URBANÍSTICAS

CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

**Artículo 280. Definición.**

1. Son las condiciones particulares que junto con las generales que se establecen en las presentes Normas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

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

**Artículo 281. Alteración de las condiciones particulares**

1. Por causas justificadas, a juicio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

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

**Artículo 282. Condiciones de la Zona de Ordenanzas.**

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y en función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar, se distinguen en el Suelo Urbano las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Zona de Ordenanza 1. CENTRO HISTÓRICO.
- Zona de Ordenanza 2. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA
- Zona de Ordenanza 3. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA.
- Zona de Ordenanza 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA.
- Zona de Ordenanza 5. RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL...
- Zona de Ordenanza 6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.
- Zona de Ordenanza 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y CERRADA.
- Zona de Ordenanza 8. SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

SECCIÓN Iª. ZONA DE ORDENANZA 1. CENTRO HISTÓRICO.

**Artículo 283. Generalidades.**

1. Engloba las parcelas localizadas en el área comprendida entre Villa Vieja y Villa Nueva, que se extiende desde la Avenida Virgen del Carmen hasta la antigua Carretera Nacional y la avenida de Blas Infante, y hasta el embovedado del ferrocarril en su acceso al Puerto. Se trata de un área caracterizado por el significado histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental. El uso global es residencial.

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

- 1.1. CRISTINA.
- 1.2. VILLAVEJA
- 1.3. BANDA DEL RÍO
- 1.4. VILLA NUEVA
- 1.5. SAN ISIDRO

3. Igualmente se integra en el presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitado como Unidades de Ejecución.

- 1.UE.1. BANDA DEL RÍO
- 1.UE.2. PLAZA DEL CORAL
- 1.UE.3 CRISTO DE LA ALAMEDA

**Artículo 284. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.**

**I. Condiciones de parcela**

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

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

3. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.

4. Sólo se permite segregaciones de parcelas que presenten fachadas a dos o más vías públicas, teniendo que cumplir las parcelas resultantes las siguientes condiciones:

- La longitud mínima de la fachada será la especificada en la subzona correspondiente.
- El fondo mínimo de las parcelas segregadas será de 6 metros.
- En todo caso, en las parcelas resultantes debe poder inscribirse un círculo de 5 metros de diámetros como mínimo.
- La superficie mínima de las parcelas resultantes no podrá ser menor a la especificada en la Subzona correspondiente.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 2. Condiciones de la edificación

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

2. Altura. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas.

Dicha altura se entiende vinculante, por lo que tiene el carácter de altura máxima y altura mínima obligatoria. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura obligatoria (máxima y mínima), dos plantas.

Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.

La altura libre que se exige en las Normas Generales se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

### 3. Ocupación.

3.1. Patios. Se entiende por patio de parcela en el Centro Histórico aquella superficie libre no edificable, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba.

Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie de un solar interior teórico construido trazando una paralela a la alineación exterior a cinco (5) metros de distancia. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3,50 metros de diámetro, debiendo estar comunicado con la calle de forma que pueda ser visible desde la misma.

Los patios de parcela podrán cubrirse con elementos transparentes y reguladores de la luz, tales como monteras, toldos, etc, siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación.

Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

Cuando además de los patios de parcelas se proyecten otros patios de luces en ellos ha de poder inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve, con una separación mínima entre paredes opuestas de 3 metros

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

3.3. Los pasajes que se proyecten, obligatorios o no, para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

4. Cuerpos salientes. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cajajería de 30 cms. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 mts. de anchura y de 50 cms. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 mts.

La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo.

5. tipologías y morfologías permitidas.

#### 5.1. Tipología:

- Unifamiliar en hilera o entre medianeras
- Colectiva en bloque vertical y horizontal
- Actividades económicas, en edificación cerrada
- Equipamiento

5.2. Morfología: Manzana cerrada y manzana compacta.

#### Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

#### Condiciones estéticas

1. Las obras en los edificios, o de nueva planta, acreditarán su respeto a las características de la construcción de la zona, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

2. Se consideran características básicas de la construcción: la composición de fachada de los edificios, la coherencia estilística en todas sus plantas y desarrollo horizontal, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamientos empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la composición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos y la coherencia constructiva.

3. Especialmente se prohibirá la interpretación especulativa de las presentes Normas que vulneren la racionalidad y claridad de las soluciones, que por otra parte deberán estar fundamentadas en la coherencia constructiva.

4. La composición de los huecos de planta baja estarán en armonía con el resto de la fachada. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

NORMAS  
URBANÍSTICAS

5. Se prohíbe la modificación parcial de las fachadas, por lo que cualquier ajuste que se introduzca será justificado mediante un proyecto integral.

6. Las rampas de acceso a garaje se separarán un mínimo de 2 metros de la alineación exterior y deberán disponer la puerta de tal modo que impidan la visión de la rampa desde la calle.

**Condiciones de uso**

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con estas normas particulares.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Centro Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

3. En las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios, en este caso, y cuando se trate de edificio exclusivo, la superficie del patio de parcela podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la edificación.
- B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

4. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

5. Los aparcamientos exigidos en las presentes Normas, no lo serán en los casos de edificios catalogados ni en aquéllos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m<sup>2</sup>.

**Artículo 285. Condiciones de cada una de las subzonas.**

Las condiciones particulares para cada una de las subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

**Artículo 286. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.**

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

**SECCIÓN 2ª. ZONA DE ORDENANZA 2. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA.**

**Artículo 287. Generalidades**

1. La tipología dominante de la edificación es la de vivienda colectiva en bloque aislado pudiendo plantear en todo caso la tipología de bloque vertical con morfología de manzana cerrada con patio interior cuya menor dimensión no sea inferior a la altura total de la edificación.

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

- 2.1.- LA GRANJA
- 2.2.- SAN BERNABÉ NORTE
- 2.3.- SAN JOSE ARTESANO - ACEBUCHAL.
- 2.4.- EL ROSARIO
- 2.5.- LAS COLINAS
- 2.6.- SAN BERNABÉ SUR
- 2.7.- PARQUE BOLONIA
- 2.8.- PAJARETE
- 2.9.- LA LADERA
- 2.10.- RECONQUISTA
- 2.11.- FUERZAS ARMADAS
- 2.12.- FUENTE NUEVA
- 2.13.- SECANO.
- 2.14.- PIÑERA I
- 2.15.- PIÑERA II
- 2.16.- SALADILLO NORTE
- 2.17.- SALADILLO SUR.
- 2.18.- JARDINES DE GETARES

3. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano no consolidado delimitado como Unidades de Ejecución:

- 2.UE.1. LA GRANJA I
- 2.UE.2. LA GRANJA II
- 2.UE.3. LA GRANJA III
- 2.UE.4. EL ROSARIO
- 2.UE.5. FUERTE SANTIAGO
- 2.UE.6. PATRONATO
- 2.UE.7. BAELO CLAUDIA
- 2.UE.8. HUERTA SILES
- 2.UE.9. PIÑERA I
- 2.UE.10. PIÑERA II
- 2.PE.11. ACCESO SUR



## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 288. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.

#### Condiciones de parcela

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas constituidas a la entrada en vigor de la Revisión del Plan. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.

2. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de Detalle; debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.

3. Parcela mínima. La parcela mínima para nuevas parcelaciones será la especificada en cada una de las subzonas, permitiéndose segregaciones de parcelas que cumplan dicho requisito, además de las condiciones de frente y fondo mínimo, así como permitir inscribir en ella un círculo de 15 metros de diámetro.

4. Agrupaciones de parcelas. Se permiten la agrupación de parcelas continuas y su ordenación unitaria.

#### Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones se dispondrán ordenadamente dentro de la unidad edificatoria, entendiéndose la edificación como límite del volumen construido, incluido los cuerpos salientes; evitando en todo momento afectar a la arboleda existente. De la misma forma, la edificación se dispondrá para permitir la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a 3 metros. Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

2. Posición de la edificación. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regula en los apartados que siguen. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de la edificación medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja. Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de edificación de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada respecto al cual se mide la separación.

#### 2.1 Posición respecto a la alineación exterior.

a) La edificación guardará, respecto a la alineación exterior, una separación igual o superior al mayor valor en metros resultantes de aplicar:

- Una separación resultante de medir una distancia igual a la altura de la edificación enfrentada al otro lado de la calle, medida desde el plano de fachada de la misma.
- Una separación igual a la mitad de la altura entre el plano de fachada de la nueva construcción y el eje de la calle a que dé frente la parcela.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 2,5 metros por 3,5 metros y altura de coronación inferior a 3,5 metros.

c) Cuando en aplicación de las condiciones de posición, la construcción pueda situarse en la alineación de la calle, la línea de edificación en planta baja deberá separarse forzosamente de la alineación exterior una distancia mínima de 3 metros. Este espacio podrá resolverse mediante soportal o acera, sin que, en el primer caso, los soportes puedan rebasar la alineación exterior. Estará libre de obstáculos, a cuyo efecto sólo podrán instalarse en él, jardinerías o elementos de mobiliario urbano, que no estén enfrentados con portales, y mantengan una separación entre sus caras exteriores superior a 5 metros.

#### 2.2. Posición respecto a la edificación colindante.

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes. Esta separación podrá reducirse en el modo y supuestos contemplados en el epígrafe b) apartado 2.3 de este Artículo.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura con mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos de edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

#### 2.3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 5 metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrán reducirse hasta un tercio de su altura con mínimo de 4 metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura, con mínimo de 4 metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo. Se entenderá como nivel

## NORMAS URBANÍSTICAS

mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre. La reducción de la separación requerirá aprobación del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3. Cota de origen y referencia. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

4. Ocupación máxima. La ocupación máxima será la que se especifica para cada una de las Subzonas.

5. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación con la morfología y tipología del entorno.

6. Por encima del último forjado, todos los cuerpos de la edificación deberán quedar bajo sendos planos inclinados sobre la horizontal como máximo 30° (50%) a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores en su encuentro con los forjados de la última planta o plano de altura máxima, con las limitaciones de ocupación y uso establecidas en las Normas Generales.

7. Sólo se permitirán la construcción de entreplantas en las plantas bajas de altura igual o superior a 4,50 metros y que cumplan con las limitaciones establecidas en las presentes Normas.

8. Cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la zona o subzona de Ordenanzas en que se encuentra.

9. Salientes y vuelos. Se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas, sujetos a las siguientes condiciones:

- El saliente máximo será de setenta y cinco (75) centímetros.
- La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la línea de fachada.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente, y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

10. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

11. Tipologías y morfologías permitidas.

11.1. Tipología:

- Colectiva en bloque aislado
- Colectiva en bloque vertical
- Actividades Económicas Abierta
- Equipamiento

11.2. Morfología: Manzana con edificación aislada, abierta y cerrada.

### Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

### Condiciones estéticas

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

2. Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los 0,75 mts. de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta 220 centímetros de altura total. Si se colocara tela metálica esta deberá ir acompañada inexorablemente de setos vivos tupidos.

3. No se permiten el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque H.

4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta metros, sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.

5. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien metros.

6. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

7. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que al menos el 90% de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación al exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Seguridad frente a incendios

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

### Condiciones de uso

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas y servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
- B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicios públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

### Artículo 289. Condiciones de cada una de las Subzonas.

Las condiciones particulares para cada una de las subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

### Artículo 290. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

### SECCIÓN 3ª. RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE VERTICAL MANZANA COMPACTA O CERRADA

#### Artículo 291. Generalidades.

1. Incluye los ámbitos de las áreas localizadas en torno al Centro Histórico, por el sur hasta Saladillo y entre el Polígono El Rosario y Reconquista, así como el Acceso Central y Fuente Nueva. Se protegerá la estructura actual de la zona permitiendo tan sólo pequeñas alteraciones en algunas parcelas, tal como se establece en los planos de ordenación, conservando las actividades fundamentales existentes en la misma. Se realizará el reequipamiento social de la zona mediante la adquisición del suelo que se señala en los planos y los proyectos complementarios de urbanización para nuevas calles con la reforestación, mejora de la accesibilidad viaria, permeabilidad de las Subzonas y mejoras de dotaciones y servicios. El uso global es residencial.

2. En la zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas:

- 3.1.- EL MIRADOR
- 3.2.- FUENTENUEVA
- 3.3.- BANDA DEL TREN
- 3.4.- YESERA
- 3.5.- PESCADORES

3. Igualmente se integra en el presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitado como Unidades de Ejecución

- 3.UE.1. LOS LADRILLOS
- 3.UE.2. EL MIRADOR
- 3.UE.3. FÁBRICA DE HIELO
- 3.UE.4. ALFAGEME
- 3.UE.5n. HOYO DE LOS CABALLOS
- 3.UE.6. SECANO
- 3.PE.7. ACCESO CENTRAL
- 3.UE.8. PESCADORES I
- 3.UE.9. PESCADORES II
- 3.UE.10. SALADILLOS
- 3.UE.11. PESCADORES III
- 3.UE.12. TRANSMISIONES
- 3.UE.13. YESERA
- 3.UE.14. MONCAYO I
- 3.UE.15. MONCAYO II

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 292. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.

#### Condiciones de parcela

1. Unidad edificatoria. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor de la Revisión del Plan. No se entienden como unidades edificatorias los restos libres de unidades edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Revisión del Plan, que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.

2. Se admitirán proyectos parciales aunque es preciso la ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle previo, para la determinación de alineaciones y volúmenes en aquellos ámbitos en que no existan edificaciones para el establecimiento de las mismas, o sea precisa una modificación por obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito.

3. Agrupación y segregación de parcelas. Se permite la agrupación de parcelas y una ordenación unitaria. Se permite la segregación de parcelas cuando todas ellas cumplan las condiciones de parcela mínima y morfología especificada en las fichas particularizadas para cada una de las Subzonas. Para nuevas subdivisiones la unidad edificable ha de permitir inscribir un círculo de 40 metros de diámetro mínimo.

#### Condiciones de la edificación

1. Alienaciones y retranqueos. La edificación se dispondrá alineada a la calle según se establece en el plano de ordenación detallada. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejan, se tolera separarse de uno de los linderos laterales. En este caso, el ancho mínimo de la separación será de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

2. Ocupación. En cada parcela deberá establecerse un patio o superficie libre de edificación, en el que al menos uno de sus lados sea mayor o igual a los 2/3 de la altura máxima que a él asome, y de dimensión nunca menor de 1/3 de dicha altura, con un mínimo de 3,5 metros.

3. Cuando además de los patios de parcela se proyecten otros patios de luces en ellos ha de poder inscribirse un círculo de diámetro igual a un 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve, con un mínimo de 3 metros.

4. Altura máxima. El número de plantas máximo es el establecido en los planos de ordenación detallada. El volumen edificatorio debe mantenerse inscrito en un plano paralelo al de la rasante a una distancia medida en verticales equivalente al número de plantas permitido en los planos de ordenación detallada. Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido con las condiciones establecidas en el Artículo 96 de las presentes. Esta línea no podrá superarse con ningún elemento, ni siquiera estructural, admitiéndose únicamente pretilas de protección en el frente de la fachada de hasta un metro de altura.

5. Cuerpos salientes. Se permiten cuerpos salientes fuera de las alienaciones a vial y al interior de manzana en las condiciones que se establecen en el Artículo 102 de las presentes Normas urbanísticas.

6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

7. Tipologías y morfologías permitidas.

7.1. Tipología:

- Colectiva en bloque vertical
- Actividades Económicas Abierta y Cerrada
- Equipamiento

7.2. Morfología: Manzana Compacta y Manzana Cerrada.

#### Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

#### Condiciones estéticas

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

2. Los proyectos de los volúmenes edificatorios que constituyen la manzana cerrada deben adoptar criterios de unidad, al menos en su ámbito parcelario.

3. Cualquier modificación de fachadas debe justificarse mediante proyecto integral de la unidad parcelaria, que mantenga el carácter unitario de la misma.

4. Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los 0,75 mts. de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta 220 centímetros de altura total. Si se colocara tela metálica esta deberá ir acompañada inexorablemente de setos vivos tupidos.

5. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Condiciones de uso

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

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

#### B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
- B3. Hostelería , excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

#### D. Equipamientos y servicio públicos

- D1 Servicios y Administración
- D2 Cultural y Educativo
- D3 Sanitarios y Asistenciales
- D4 Recreativos

#### E. Espacios libres.

#### F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

### Artículo 293. Condiciones de cada una de las subzonas.

Las condiciones particulares para cada una de las subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

### Artículo 294. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

### SECCIÓN 4ª ZONA DE ORDENANZA 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA.

#### Artículo 295. Generalidades

1. Área de edificación con morfología urbana dominante de manzana compacta, siendo la tipología más común la de vivienda unifamiliar entre medianeras dos plantas, con patio, simultaneando otros usos como talleres. El uso global de la zona es residencial.

En esta zona se continuará con una estrategia de reequipamiento social, mejora de comunicaciones en su accesibilidad y permeabilidad y remate de los vacíos intersticiales que aún quedan en la trama.

2. En la zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas:

- 4.1.- EMBARCADERO I
- 4.2.- HUERTA LAS PILAS
- 4.3.- CARRETERA VIEJA
- 4.4.- HOYO DE LOS CABALLOS
- 4.5.- PAJARETE - SAGRADO CORAZÓN
- 4.6.- BAJADILLA
- 4.7.- CALLE ANDALUCÍA
- 4.8.- PASTORES - LOS TOMATES
- 4.9.- LA JULIANA
- 4.10.- LOS GUIJOS
- 4.11.- VARADERO

3. Igualmente se integra en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitado como unidades de ejecución.

- 4.UE.1. BAJADILLA I
- 4.UE.2. BAJADILLA II
- 4.UE.3. CERRO DE LAS MONJAS
- 4.UE.4. PERLITA
- 4.UE.5. FUNDACIÓN BÁLSAMO
- 4.UE.6. HUERTA MI HACIENDA
- 4.UE.7. EL COLES
- 4.UE.8. EL COBRE
- 4.UE.9. PASTORES
- 4.UE.10. METALSA I
- 4.UE.11. METALSA II
- 4.UE.12. EMBARCADERO
- 4.UE.13. COMISARÍA

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 296. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.

#### Condiciones de parcela

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral.
2. Se permite la agregación de parcelas existentes siempre que sean colindantes.
3. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima, limitándose tan solo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras. El número máximo de parcelas se limita al número de viviendas en las unidades ejecución.
4. La parcela mínima para nuevas subdivisiones, salvo que las condiciones particulares de cada subzona señalen otros condicionantes, son:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.
- Fondo mínimo: 8 m.
- La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de círculo de 6 metros de diámetro.

5. Todo el arbolado existente, reflejado en los planos correspondientes o en la fotografía aérea se considera protegido. Por tanto, su desaparición no exime de la limitación del punto 3 anterior.

#### Condiciones de la edificación

1. Separación a linderos. Con carácter general se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:
  - Lindero a vía pública: 0 m. (alineación obligatoria).
  - Lindero a otras propiedades: 0 m. En caso de abrir ventanas al lindero, éste establecerá un retranqueo obligatorio de 3 metros con un ancho de la misma dimensión.
2. Ocupación máxima.
  - 2.1 Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie de un solar teórico construido trazando una paralela a la alineación exterior a cinco (5) metros de distancia. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro.
  - 2.2. En la planta alta la ocupación máxima, incluyendo los vuelos, será del 75 % de la máxima permitida en planta baja.
  - 2.3. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100 %, teniendo en cuenta lo establecido en el punto 5 del apartado anterior y el punto 6 del presente apartado.
3. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una

línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos y la altura máxima de 7 metros.

4. Construcción por encima de la altura máxima.

4.1. Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>.

4.2. Se admite la utilización del espacio bajo la cubierta si está inclinada siempre que no supere el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con una inclinación máxima de 30 grados, y siempre que se cumplan las condiciones de vivienda mínima en el resto de las plantas.

5. Cuerpos salientes. Se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 40 cms, siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 3'20 metros. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca superior al de su propio vuelo.

6. Las nuevas construcciones evitarán la tala de árboles existentes con la adecuada disposición de sus patios y jardines.

7. Tipologías y morfologías permitidas.

#### 7.1. Tipología:

- Unifamiliar en hilera o entre medianeras
- Colectiva en bloque vertical y horizontal
- Actividades Económicas, edificación cerrada
- Equipamiento

#### 7.2. Morfología: Manzana compacta y cerrada.

#### Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

2. Se admite la intensificación de uso y ampliación de edificios exclusivos destinados a viviendas unifamiliares construidos con anterioridad al Plan, siempre que no supere el 25% de la superficie edificada total de la construcción objeto de ampliación, se proceda al ajuste de los aprovechamientos y se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la ampliación se realice en altura, sin mayor ocupación.
- Que no provoque medianerías vistas.
- Que la altura resultante total sea como máximo de 9 metros de altura.
- No rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la edificación preexistente. Podrán situarse en alineación exterior si la línea de edificación tiene una longitud inferior a 3 metros y no excede del 50 % de la longitud del frente de fachada de la parcela

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Condiciones estéticas

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en estas Normas.
2. Los cerramientos y vallados de parcela podrán ser opacos, hasta una altura de 220 centímetros, ejecutados con materiales nobles y sirviendo de soporte a la vegetación interior con reflejo hacia la vía pública.

### Condiciones de uso

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

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

#### B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
- B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

#### D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6

#### E. Espacios libres.

#### F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

### Artículo 297. Condiciones de cada una de las Subzonas.

Las condiciones particulares para cada una de las Subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

### Artículo 298. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

### SECCIÓN 5ª. ZONA DE ORDENANZA 5. RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL EN MANZANA COMPACTA.

#### Artículo 299. Generalidades

1. Se denominan así aquellas áreas o enclaves destinados a la residencia permanente o temporal con espacios libres privativos o comunes y accesos comunes privados a los diferentes bloques. Área de edificación con morfología urbana dominante de manzana compacta, siendo la tipología más común la de vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras de dos plantas. El uso global de la zona es residencial.

2. En la zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas:

- 5.1.- RINCONCILLO PLAYA
- 5.2.- SAN BERNABÉ - PAJARETE
- 5.3.- ARCOS DEL COBRE
- 5.4.- SAN GARCIA I
- 5.5.- GETARES

3. Igualmente se integra en el presente Zona de Ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitado como unidades de ejecución.

- 5.UE.1. CABO LASTRE
- 5.UE.2. CABO FINISTERRE
- 5.UE.3. CABO AGUA
- 5.UE.5. ARROYO LA MIEL
- 5.UE.6. HUERTA OTTONE
- 5.UE.7. ACCESO SUR
- 5.UE.12. ALGETARES

### Artículo 300. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.

#### Condiciones de parcela

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad con la parcela catastral siempre que estén debidamente justificadas. La superficie de dicha parcela será igual o superior a la mínima establecida en la presente Norma.

2. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a cabo de conformidad con las presentes Normas.

3. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima, limitándose tan solo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras. El número máximo de parcelas se limita al número de viviendas en las unidades ejecución.

4. Se podrá agregar parcelas sin limitaciones, siempre que la superficie de la parcela resultante y la restante de la finca matriz, sea superior a la mínima establecida.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 5. Parcela mínima.

5.1. La parcela mínima que se establece para vivienda unifamiliar es de 120 m<sup>2</sup>. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 6 metros de diámetro. El número de unidades residenciales y, por tanto, la superficie unitaria asignada a cada una se establece en la Norma Particular por cada Subzona o unidad de ejecución.

5.2. Para vivienda colectiva, la superficie mínima se establece en 400 m<sup>2</sup>. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

6. Todo el arbolado existente en las subzonas, reflejado en los planos correspondientes o en la fotografía aérea se considera protegido. Por tanto, su desaparición no exime de la limitación del punto 3 anterior.

#### Condiciones de la edificación

1. Alineaciones y retranqueos. En todos los casos, tanto con relación a los viales de carácter público, como a los interiores de cada una de las parcelas, la edificación se retranqueará un mínimo de tres metros por el frente, fondo, incorporándose el terreno resultante al espacio libre de la parcela.

2. Ocupación. La proyección en planta de la edificación no podrá superar una ocupación superior al 50 % de la parcela, salvo lo dispuesto en las condiciones particulares de cada subzona o unidad de ejecución.

3. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos y la altura máxima de 7 metros.

### 4. Construcción por encima de la altura máxima.

4.1. Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>.

4.2. Se admite la utilización del espacio bajo la cubierta si está inclinada siempre que no se supere el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con una inclinación máxima de 30 grados, y siempre que se cumplan las condiciones de vivienda mínima en el resto de las plantas.

5. Cuerpos salientes. Se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 40 cms, siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 3'20 metros. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca superior al de su propio vuelo.

6. Las nuevas construcciones evitarán la tala de árboles existentes con la adecuada disposición de sus patios y jardines.

### 6. Tipologías y morfologías permitidas.

#### 6.1. Tipología:

- Unifamiliar en hilera o entre medianeras
- Colectiva en bloque horizontal y vertical
- Actividades Económicas, Cerrada y Abierta.
- Equipamiento

#### 6.2. Morfología: Manzana compacta y cerrada.

#### Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

2. Se admite la intensificación de uso y ampliación de edificios exclusivos destinados a viviendas construidos con anterioridad al Plan, siempre que no supere el 25% de la superficie edificada total de la construcción objeto de ampliación, se proceda al ajuste de los aprovechamientos y se cumplan las siguientes condiciones:

2.1. Si la ampliación se realiza en el espacio libre de parcela, que ésta no rebase una ocupación máxima superior al de los planos de fachada de la edificación preexistente. Podrán situarse en alineación exterior si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a los 3 metros, y no excede de un 50% de la longitud del frente de fachada de la parcela.

2.2. Si la ampliación se realiza en altura sin mayor ocupación, que la altura resultante total sea como máximo de 9 metros de altura, y que no provoque medianerías vistas.

#### Condiciones estéticas

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales.

2. Los cerramientos y vallados de parcela podrán ser opacos y hasta una altura de 220 centímetros, y utilizando materiales nobles, sirviendo de soporte a la vegetación interior con reflejo hacia la vía pública.

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

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



## NORMAS URBANÍSTICAS

### Condiciones de uso

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

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

#### B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
- B3. Hostelería , excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

#### D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6

#### E. Espacios libres.

#### F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

### Artículo 301. Condiciones de cada una de las Subzonas.

Las condiciones particulares para cada una de las subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

### Artículo 302. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

### SECCIÓN 6ª. ZONA DE ORDENANZA 6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA.

#### Artículo 303. Generalidades

1. Área de edificación con uso global residencial y con tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada con jardín privado o vivienda unifamiliar pareada o adosada en la que se pretende el mantenimiento de sus características tipo-morfológicas, amén del mejoramiento general de su imagen.

2. En la zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas:

- 6.1.- ACEBUCHAL BAJO
- 6.2.- EL CHAPARRAL
- 6.3.- LOS PINOS - SAN MIGUEL
- 6.4.- ADALIDES
- 6.5.- PUNTA DE SAN GARCÍA
- 6.6.- SAN GARCÍA II
- 6.7.- GETARES - PÍCARO
- 6.8.- NÚCLEO DE GETARES
- 6.9.- EL COBRE
- 6.10.- ALMENDARACHE
- 6.11.- EL FARO
- 6.12.- PELAYO

3. Igualmente se integra en el presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitado como unidades de ejecución.

- 6.UE.1. CABO ROCA
- 6.UE.2. LA MEDIANA I
- 6.UE.3. LAS HUERTAS
- 6.UE.4. CABO PEÑAS I
- 6.UE.5. LA MEDIANA II
- 6.UE.6. CABO COPE
- 6.UE.7. CABO SILLERO
- 6.UE.8. CABO BLANCO
- 6.UE.9. CABO FARRUC
- 6.UE.10. CABO BAGUR
- 6.UE.11. C/ TUCÁN
- 6.UE.12. C/ CERNÍCALOS
- 6.UE.13. CABO PEÑAS II
- 6.UE.14n. CABO PRIOR
- 6.UE.15. AVDA. DIPUTACIÓN
- 6.UE.16. C/ BUITRE
- 6.UE.17. PALMONES
- 6.UE.18. CHAPARRAL
- 6.UE.19. SAN MIGUEL
- 6.UE.20. COLEGIO LOS PINOS
- 6.UE.21. C/ PALMERA
- 6.UE.22. VIVERO

## NORMAS URBANÍSTICAS

6.UE.23. LOS PINARES  
6.UE.24. C/ CHUMBERA  
6.UE.25. C/ LA PARRA  
6.UE.26-27. C/ MEMBRILLO-MARGARITA  
6.UE.28. LOS SAUCES  
6.UE.29. C/ OLIVO  
6.UE.30. AVDA. LAS FLORES  
6.UE.31. C/ ADALIDES  
6.UE.32. C/ NARDO  
6.UE.33. BENITO DAZA  
6.UE.34. VISTA MAR  
6.UE.35. TELÉGRAFO  
6.UE.36. PELAYO SUR  
6.UE.37. PELAYO OESTE  
6.UE.38. PELAYO ESTE

### Artículo 304. Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

#### Condiciones de parcela

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral.
2. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
3. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima, limitándose tan solo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras. El número máximo de parcelas se limita al número de viviendas en las unidades ejecución.
4. La parcela mínima para nuevas subdivisiones, salvo que las condiciones particulares de cada Subzona o unidades de ejecución señalen otros condicionantes, son:
  - Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo: 15 m.
  - Fondo mínimo: 20 m.
  - La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de círculo de 12 metros de diámetro.
5. Todo el arbolado existente en las subzonas, reflejado en los planos correspondientes o en la fotografía aérea se considera protegido. Por tanto, su desaparición no exime de la limitación del punto 3 anterior.

#### Condiciones de la edificación

1. Separación a linderos.
  - 1.1. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas a linderos.
    - Linderos a vía pública: 3 m.
    - Linderos a otras propiedades: 3 m.

1.2. No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un linderos lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas).

1.3. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>, y altura máxima de 2,20 metros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

#### 2. Ocupación máxima.

- Sobre rasante: 30 % en planta baja y 25% en el resto de las plantas permitidas.
- Bajo rasante: 100 %, con la salvedad establecida en el punto 5 del Artículo anterior.

3. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos y la altura máxima de 7 metros.

#### 4. Construcción por encima de la altura máxima.

- 4.1. Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras, miradores, etc, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, y una altura máxima total de 9 metros
- 4.2. Se admite la utilización del espacio bajo la cubierta si está inclinada siempre que no se supere el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con una inclinación máxima de 30 grados, y siempre que se cumplan las condiciones de vivienda mínima en el resto de las plantas.

#### 5. Tipologías y morfologías permitidas

##### 5.1. Tipología:

- Unifamiliar aislada y pareada
- Colectiva en bloque aislado
- Actividades Económicas Abierta
- Equipamiento

##### 5.2. Morfología: Manzana con edificación aislada y abierta.

#### Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

2. Se admite la intensificación de uso y ampliación de edificios exclusivos destinados a viviendas unifamiliares construidos con anterioridad al Plan, siempre que no supere el 25% de la superficie edificada total de la construcción objeto de ampliación, se proceda al ajuste de los aprovechamientos y se cumplan las siguientes condiciones:

#### 2.1. Si la ampliación se realiza en el espacio libre de parcela:

- Que sea de una sola planta y 3 metros de altura máxima, separada una distancia mínima de 2 metros a linderos medianeros o, si se adosa, que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes.
- Podrán situarse en alineación exterior si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a los 3 metros, y no excede de un 50% de la longitud del frente de fachada de la parcela.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.2 Si la ampliación se realiza en altura sin mayor ocupación:
- Realizarse en un edificio aislado, separado al menos dos metros de los linderos, 3 metros de la alineación exterior.
  - La altura resultante total no podrá superar los 9 metros de altura.
  - No rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la edificación preexistente.

### Condiciones estéticas

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales.
2. Los cerramientos y vallados de parcela tendrán una altura máxima de 220 centímetros y serán preferentemente diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a un metro de alto con pilares o machones, en su caso y entre ellos celosía, reja metálica o de madera. También podrán permitirse cerramientos opacos siempre que se utilicen en su ejecución materiales nobles y sean soporte de vegetación interior con reflejo hacia la vía pública. Los cerramiento en linderos a otras parcelas también podrán ser opacos y de la misma altura máxima.

### Condiciones de uso

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

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- B. Actividades económicas servicios privados
- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios, excepto B2.V, VI y VII
  - B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
  - B4. Oficinas.
  - B5. Comercio.
- D. Equipamientos y servicio públicos.
- E. Espacios libres.
- F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

### Artículo 305. Condiciones de cada una de las subzonas.

Las condiciones particulares para cada una de las Subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

### Artículo 306. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

### SECCIÓN 7ª. ZONA DE ORDENANZA 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS, ABIERTA Y CERRADA

#### Artículo 307. Generalidades.

Se denominan así aquellas áreas o enclaves destinados a actividades industriales y aquéllas que adscritas a las mismas, se sitúan en el interior de la trama urbana, dentro o en la proximidad de las zonas residenciales. Por la compatibilidad de usos se dividen:

- Actividades Económicas de carácter genérico,
- Dominante Industrial

3. En la zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas:

- 7.1.- CELUPAL - LA MENACHA
- 7.2.- ACCESO NORTE
- 7.3.- GARABILLA
- 7.4.- VARADERO INDUSTRIAL
- 7.5.- CORTIJO REAL
- 7.6.- LOS GUJJOS INDUSTRIAL

4. Igualmente se integra en el presente zona de ordenanza la siguiente subzona de Suelo Urbano delimitado como unidades de ejecución.

- 7.U.E.5. ACEBUCHAL NORTE IV

#### Artículo 308. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.

Condiciones de parcela

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

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

3. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones, salvo que las condiciones particulares de las subzonas o unidades de ejecución establezcan otras, que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: diez (10) metros.
- c) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

4. Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Condiciones de la edificación

#### 1. Alineaciones y separación a linderos.

1.1. Como criterio general las edificaciones se separarán del frente al vial un mínimo de cinco metros desde la alineación oficial de parcela. No obstante, en las condiciones particulares para cada Subzona se establece el retranqueo que será de aplicación, pudiendo la nueva edificación situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades. En las Subzonas que se permita la tipología de Manzana Cerrada, la edificación se ajustará a la alineación oficial establecida, sin serie de aplicación los retranqueos ni ocupación en parcela.

1.2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

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

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

3. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio el riesgo evidente de la actividad que, en su momento, se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

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

5. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

6. Altura de la edificación. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros de la línea de cornisa. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria. Para la zona Dominante Industrial el Ayuntamiento podrá autorizar mayor altura siempre que se justifique la necesidad para el funcionamiento de la industria.

7. Medición de la altura. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación exterior.

7.1. En los edificios situados sobre alineación exterior, la medición de la altura se hará:

- En la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera. Si no existiera acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del 2,5%.
- En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la dimensión de la misma no supera 20 metros. Si sobrepasa esa dimensión, se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte (20) metros. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

7.2. En edificios retranqueados respecto a la calle, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de origen y referencia que defina el proyecto, la cual no podrá situarse a más de cinco (5) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

8. Altura de pisos. La altura mínima de pisos será de 3 metros.

9. Cuerpos salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, y marquesinas cuando se trate actuaciones conjuntas de proyecto unitario.

10. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

11. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas. A efectos del cálculo de la edificabilidad se considerará en todos los casos una ocupación máxima del setenta por ciento (70%).
2. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un 10%.

### Condiciones estéticas

1. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
2. Medianerías. En construcción entre medianeras, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a 45°, trazado desde la linde medianera.
3. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m<sup>2</sup>. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.
4. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para vehículos de todos los empleados y los propios de la empresa a razón de 20 m<sup>2</sup> por plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.
5. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos por encima de la cota de 1,00 m., sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse en altura superior con verja de hierro, tela metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.
6. En todas las Subzonas o unidades de ejecución correspondientes a Actividades Económicas Genéricas, al menos la primera crujía de la edificación hacia el viario público no podrá tener la tipología e imagen de nave industrial, prohibiéndose asimismo la utilización de materiales propios de este tipo de edificios.
7. En todas las Subzonas o unidades de ejecución correspondientes al uso dominante Industrial, se ubicará en la fachada principal el edificio representativo de la instalación, con una profundidad máxima de diez metros. En el caso de que no se disponga dicho edificio la nave de fabricación o almacenaje estará retranqueada de la alineación oficial de parcela un mínimo de quince metros.

### Seguridad frente a incendios

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.
2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, que permita el acceso maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, la banda para uso de bomberos fijado en el apartado 2 podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad.
4. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.
5. Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas y naves interiores, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle, previendo la embocadura con la suficiente altura libre.
6. Si existieran plantas bajo rasante en el espacio del paso de bomberos, su estructura deberá concebirse tomando en cuenta las cargas derivadas de los vehículos.

### Condiciones de uso

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene. En todos los casos se preverá una plaza de aparcamientos por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación.
2. Son usos compatible los que a continuación se señalan:
  - a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
    - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a juicio de la Administración.
    - La proporción máxima será de 1 vivienda por industria, con límite de ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
  - b) Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la superficie edificable.
  - c) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.
  - d) Usos infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 309. Condiciones de cada una de las Subzonas.**

Las condiciones particulares para cada una de las subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

**Artículo 310. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.**

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

**SECCIÓN 8ª. ZONA DE ORDENANZA 8. SISTEMA GENERAL PORTUARIO.**

**Artículo 311. Generalidades**

1. En desarrollo de los criterios orientadores contenidos en este Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de la zona de servicio del Puerto, que tendrá la calificación de Sistema General Portuario.

2. La delimitación del Plan Especial será coincidente con el ámbito vigente de la Zona de Servicio del Puerto. Los usos admitidos en dicho Plan serán conforme con la legislación sectorial de aplicación, debiendo en cuanto a diseño responder a los criterios orientativos contenidos en el presente Plan, en especial los relativos a la reordenación de los terrenos del frente urbano con objeto de mejorar su utilización y lograr la armonización de los intereses urbanísticos del Puerto y la Ciudad.

**Artículo 312. Condiciones de uso y criterios de ordenación**

1. Son usos admisibles en la zona de servicio las actividades portuarias y sus tareas complementarias, así como los usos de equipamientos y servicios públicos, y espacios libres. Son usos compatibles, además de las actividades comerciales portuarias, las que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización esté plenamente justificada por su relación con el tráfico portuario o por los servicios que de forma directa presten a los usuarios del Puerto.

2. Los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial deben responder tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, tanto en la situación actual como de algunas actuaciones futuras, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio, considerándose desde el Plan General como los criterios más significativos, y que vendrían a justificar las recomendaciones propuestas, los siguientes:

a) La defensa y mejora del borde del mar. En este sentido se entiende necesario:

- Minimizar los posibles "rellenos" de las zonas portuarias actuales, buscando un equilibrio entre las necesidades de un puerto potente y eficaz, con un frente marítimo urbano de calidad. Como concreción de este criterio cabe adelantar la conveniencia de reducir al mínimo posible el relleno de la actual dársena pesquera y renunciar al relleno de la dársena en la que se ubica el Club Náutico.
- Recualificar el borde marítimo, mediante intervenciones arquitectónicas que saneen la lina tierra-mar, eliminando escolleras y zonas de vertido, sustituyéndolas por muros o muelles sólidamente definidos y construidos.
- Protección de la Punta de San García como un espacio libre cualificado y parte integrante del paisaje urbano característico de la ciudad, así como su potenciación como mirador.

b) El Llano Amarillo de vacío marginal al espacio urbano central. La gran explanada, denominada "Llano amarillo", se transforma, una vez trasladados los aparcamientos estacionales, en un espacio con enorme capacidad para rediseñar el borde marítimo de la ciudad, integrándolo con un espacio urbano central.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Será criterio básico de diseño aprovechar esta oportunidad para configurar un gran paseo público, rediseñar el viario de borde, integrar el muelle pesquero y servir de asentamiento a un potente equipamiento público (palacio de congresos, auditorio, centro cultural y lúdico) que potencie su carácter urbano y revitalice el frente de mar. Todo ello sumado a su capacidad para albergar una potente dotación de aparcamientos públicos.

### c) Una nueva geometría viaria.

El criterio general para el diseño y la propuesta de una nueva geometría del viario de borde, el que discurre entre la fachada consolidada de la ciudad y el puerto, es transformar su carácter de travesía de carretera para dotarlo de un carácter de espacio urbano, no contradictorio con su eficacia circulatoria.

- En el tramo comprendido entre la Escuela de Artes y Oficios y el Río de la Miel, la disponibilidad de suelo que ofrece el "Llano amarillo" permite la configuración de un gran bulevar norte sur, como gran eje urbano, que introduzca una nueva traza diferenciada de la fachada edificada. Un gran bulevar que sustente una masa arbolada, capaz de minimizar el efecto pantalla y la mala calidad arquitectónica del frente edificado.
- En el tramo comprendido entre el Río de la Miel y el Hotel Cristina, aprovechar las vías existentes para incrementar, especializándolas, la capacidad circulatoria y la mejora de las aceras.
- En el tramo sur, anular el carácter de nudo circulatorio, rediseñando el acceso a la ciudad y el puerto, con la remodelación o nueva ejecución del enlace (rotonda) junto al puerto deportivo. Rediseño que deberá extenderse a las vías y taludes al oeste y a la propia cubrición del ferrocami.
- La formalización del acceso ciudad-puerto deberá no sólo responder eficazmente a las necesidades circulatorias, sino a la configuración de una "plaza" urbana, un espacio simbólico, que en lo posible sirva para recuperar el cauce del Río de la Miel.

### d) El Río de la Miel.

La redefinición formal y funcional del acceso al puerto, el mantenimiento de la dársena del Club Náutico y la potenciación del eje central, que une la estación de RENFE con el frente marítimo, dan sustento suficiente para formular como criterio de diseño, la recuperación, en lo posible, del cauce del Río de la Miel y su configuración como "muelle", al menos como homenaje a la historia de Algeciras.

### e) Nuevas edificaciones. Nuevas actividades.

Desde un punto de vista morfológico y funcional las nuevas edificaciones vendrán a extender y aproximar el borde de la ciudad al borde marítimo y generar puntos de actividad que acentúen su valor como elementos urbanos y garanticen el mantenimiento y decoro de su entorno, superando su estado actual de áreas marginales y, en gran medida, degradadas.





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

**Artículo 313. Delimitación del Suelo Urbanizable Programado**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Programado (SUP) del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General mediante su desarrollo en planes parciales.

2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se han incrementando las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles, según el Programa, con la clasificación, además, de ciertos sectores que puedan iniciar su proceso de urbanización antes de la terminación de los respectivos cuatrienios para quedar inmediatamente disponibles con posterioridad al octavo año de vigencia del Programa.

3. El Suelo Urbanizable Programado o sectorizado se divide en:

- a) Suelo urbanizable de desarrollo prioritario: es el suelo urbanizable sectorizado cuya transformación urbanística se programa en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General.
- b) Suelo urbanizable de desarrollo secundario: es el suelo urbanizable sectorizado cuya transformación urbanística se programa a medio plazo, en concreto, para el segundo cuatrienio.

4. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Programado los terrenos que, en desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General, obtengan la aprobación definitiva de sus Programas de Actuación Urbanística.

5. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable en transición, cuya ordenación se materializará con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo III de las presentes Normas Urbanísticas, los siguientes ámbitos de planeamiento específicos:

- a) Las Unidades de Ejecución SUE8, SUE9 y SUE10.
- b) Los Ámbitos de Planeamiento Incorporados (API).

• Se trata de aquellos ámbitos en transición hacia el Suelo Urbano en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado así como su gestión por estar en la fase final de ejecución y considerarlas asumibles con el esquema de ordenación general de esta Revisión.

• Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

- 2UE12.San Bernabé-Oeste • 2UE13.Ermita del Acebuchal • 2UE14.Ladera del Acebuchal • 2UE15.Vaguada del Acebuchal.
- 3UE16.Alamillos
- 5UE4.Huerta las Pilas.
- 5UE11.Pajarete.
- 7UE1.La Menacha I • 7UE2.Acebuchal Norte I • 7UE3.Acebuchal Norte II • 7UE4.Acebuchal Norte III

• Las condiciones particulares por las que se rigen los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente de Zonas, Subzonas o Unidades de Ejecución y Determinaciones Complementarias.

• A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Ámbito de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquí.

• Cuando la casilla de "Determinaciones Complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

• En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Determinaciones Complementarias" de la ficha.

• Podrán alterarse de forma aislada las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

**Artículo 314.División del Suelo Urbanizable Programado en sectores**

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables e incluidos en el Programa Temporal de Actuación del Plan General vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

## NORMAS URBANÍSTICAS

2. Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Programado en el presente Plan General, ordenados por las etapas del Programa en que se deberán iniciar, son los señalados en las Normas Particulares

### Artículo 315. Unidad mínima de planeamiento

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Programado son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. El presente Plan identifica aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector; a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores de planeamiento parcial se realizará conforme a los criterios u objetivos expresados en el Programa de este Plan; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

### Artículo 316. Determinaciones del Suelo Urbanizable Programado

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Programado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores de Planeamiento parcial.
- Fijación del Aprovechamiento Tipo de todo el Suelo Urbanizable Programado para cada etapa o cuatrienio del Programa, independientemente.
- Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores.
- Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación

e) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios calificados de sistemas generales así como, en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de planeamiento parcial mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los sistemas generales se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos del planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convega su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción. La estructura de la propiedad en el territorio es un elemento diferencial para la identificación y delimitación de los sectores.
- Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
- Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con el Programa de Actuación del Plan General, adscribiendo cada sector a una etapa.

3. En la redacción de los respectivos Planes Parciales se respetarán, conforme a la naturaleza de cada uno de ellos, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado, se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente Plan.

4. Para el desarrollo e interpretación de las determinaciones sobre los sectores y su cumplimiento por los Planes Parciales se estará a lo contenido en los Artículos 20, 21 y 22 de las presentes Normas.

## NORMAS URBANÍSTICAS

5. Los sistemas generales en Suelo Urbanizable Programado o adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

### Artículo 317. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

1. En el Suelo Urbanizable Programado se establecen dos Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debe aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

2. El Aprovechamiento Tipo para cada Área de Reparto de los suelos programados es:

- Primer Cuatrienio: 0,2252 Unidades de Aprovechamiento/M2, siendo su uso característico el RESIDENCIAL.
- Segundo Cuatrienio: 0,2700 Unidades de Aprovechamiento/M2, siendo su uso característico el RESIDENCIAL.

### Artículo 318. Obligaciones y Cargas de los Propietarios

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

A. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- 1) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas, determinadas por el planeamiento.
- 2) La superficie total urbanizada de los centros docentes y los servicios de interés público y social que el planeamiento determine como de carácter público.
- 3) Los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- 4) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscrito al mismo.
- 5) Los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder el aprovechamiento real de la unidad de ejecución del derecho edificable apropiable por el conjunto de propietarios de la unidad o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor.

B. Costear la urbanización del sector:

C. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las obras necesarias para la ejecución, ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca este Plan.

D. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

E. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

F. Solicitar licencia de edificación en los plazos establecidos.

G. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial o, en su defecto, en los fijados por el Plan General..

### Artículo 319. Actuaciones en Suelo Urbanizable Programado Previsas al Desarrollo de los Sectores

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Programado no podrán edificarse hasta tanto:

- a) No se haya aprobado definitivamente su Plan Parcial de desarrollo.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
- d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondiente a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse obras con las garantías suficientes en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

### Artículo 320. Requisitos para poder Edificar

1. 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, podrán 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 compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta 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.

## NORMAS URBANÍSTICAS

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

3. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

4. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, siendo causa suficiente para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad y adoptar las medidas legalmente establecidas. En todo caso se impedirá el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

### Artículo 321. Ejecución del Planeamiento

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Programado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General. En aquellos sectores en los que el presente Plan haya establecido un sistema de actuación determinado, el Plan Parcial podrá sustituirlo por otro de forma justificada.

2. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí, o con relación al aprovechamiento medio del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

3. Suelo Urbanizable en Transición hacia el Urbano. Se corresponde con las Áreas de Planeamiento Incorporado y las Unidades de Ejecución SUE 8, SUE 9 y SUE 10. A los simples efectos de procurar su integración pacífica en el presente Plan, estos terrenos -pertenecientes a sectores del Suelo Urbanizable del PGOU de 1.984 que cuentan, a la entrada en vigor de la presente Revisión, con Planes Parciales aprobados definitivamente y que han iniciado su ejecución- se ordenan como suelos urbanizables en transición, posibilitando en el primero de los casos incorporar la ordenación precedente pormenorizada en los términos expuestos en las presentes

Normas, y en el segundo de los casos, alterar dicha ordenación precedente conforme a los nuevos criterios de la Revisión sin perjuicio de respetar el contenido básico de los derechos edificables de los propietarios de esos terrenos de sectores de Suelo Urbanizable en tránsito hacia su total urbanización. En todo caso queda condicionada su plena adscripción a la categoría de terreno con clasificación de suelo urbano, al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos impuestos en el presente Plan

### Artículo 322. Relación de los Sectores en el Suelo Urbanizable Programado

Los sectores del Suelo Urbanizable Programado son:

- A) Primer Cuatrienio:
- Sector 2. Pajarete.
  - Sector 4. Alamillos Oeste.
  - Sector 6. Moncayo.
  - Sector 11. El Algarrobo.
- B) Segundo Cuatrienio:
- Sector 5. Los Tomates.
  - Sector 7. El Cobre
  - Sector 8. Los Pastores
  - Sector 9. Cortijo Real.
  - Sector 10. Las Herizas.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

**Artículo 323. Criterios de ordenación**

Los distintos sectores del Suelo Urbanizable Programado se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo IV de las presentes Normas Urbanísticas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y los que se enumeran a continuación:

- a) Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- b) Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.
- c) El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar la comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.
- d) El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que que ofrezca una accesibilidad semejante a todos los vecinos, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
  - Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
  - Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red vial como desde la red peatonal.
- f) La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

**CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

**Artículo 325. Definición**

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), el suelo apto para urbanizar cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación respecto las demás clasificaciones así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador en el que pueda tener cabida bien las demandas previsibles a partir del octavo año del Programa de Actuación del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Programado que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Programado se señala en el plano de clasificación, indicándose en éstas Normas particulares el uso global, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del PAU se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose de garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único PAU la totalidad de este suelo.

**Artículo 326. Condiciones urbanísticas generales para la iniciación y delimitación de los Programas de Actuación Urbanística.**

1. No podrá iniciarse el desarrollo del SUNP en detrimento del Programa de Actuación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.

2. La delimitación del ámbito de los PAU en la totalidad del SUNP, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan (Art. 34.c.1º RP), se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNP entre estos y el Suelo Urbano o el Programado, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros PAU en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo PAU.

3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNP más próximos al Suelo Urbano, antes que los más próximos al Urbanizable Programado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

4. En el acuerdo de formulación del Programa de Actuación Urbanística, la Administración Municipal podrá determinar la ejecución del mismo, de forma directa por la misma, por medio de concesionario de la expropiación o por el sistema de compensación.

## NORMAS URBANÍSTICAS

5. Los propietarios de suelo clasificados como Suelo Urbanizable No Programado( no sectorizado) podrán formular consulta no vinculante al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación que pretendan, basada en la justificación de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en éstas Normas.

6. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del PAU que decida su desarrollo directo por aquellos, de aprobación definitiva del PAU y del planeamiento de desarrollo.

### Artículo 327. Limitaciones

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el P.A.U., son las especificadas en el presente Plan con carácter general para todo el Suelo Urbanizable No Programado, para cada zona en las Normas Particulares y en el acuerdo de formulación, o en su caso, en las Bases del Concurso.

### Artículo 328. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

### Artículo 329. Normas Particulares del Suelo Urbanizable No Programado

1. Se clasifica un solo ámbito como Suelo Urbanizable No Programado (109 Has.), que corresponde con el denominado "Cortijo de San Bernabé", que queda identificado en los planos de ordenación y es continuidad de otras zonas susceptibles de ser urbanizadas, como Pajarete, Huerta de la Pilas y Menacha 2. Se prevé en su ámbito una importante dotación del sistema general de espacios libres y equipamientos de 46,5 Has, aproximadamente. Los usos globales que se propone son el Residencial y de Actividades Económicas, en la proporción que definirá en su día el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

2. La edificabilidad bruta máxima no será superior a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicha edificabilidad bruta máxima se refiere al conjunto de los usos permitidos, y su conversión a los diferentes usos compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor que deberá señalar el preceptivo Programa de Actuación Urbanística.

3. La actuación urbanística se orienta a una implantación, que por su localización territorial presenta unas condiciones excepcionales de potencia, dimensión y equilibrio funcional. Una propuesta de estas características debe quedar orientada a la formación de una oferta complementaria a la que ya se ofrece y debe, en consecuencia, de dotarse de los elementos urbanísticos, funcionales y de las infraestructuras capaces de desarrollarla. Debe, por tanto, a la vez que mejorar sustancialmente los niveles de relación con las infraestructuras supramunicipales del transporte, ordenarse internamente desde una concepción del conjunto que trasciende la noción de promoción al uso. El tamaño, la diversidad de actividades y ambientes deben ser los referentes de una amplia oferta en términos de densidad y variada en los aspectos cualitativos y de tipología. La oferta de servicios y equipamientos debe asegurar una atención a los usuarios en sus demandas básicas generales y, por supuesto, en las especializadas en cuanto ocio y recreo.

4. El Programa de Actuación Urbanística determinará su desarrollo en uno o en varios sectores. Así mismo podrá, sin disminuir la superficie, ajustar la situación del sistema general previsto en su ámbito

## TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1ª. ASPECTOS GENERALES.

##### Artículo 330. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.
2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan, se complementarán sus disposiciones con las establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
3. Igualmente se incluye como documento complementario el Catálogo de Elementos y Sitios Protegidos en el Suelo No Urbanizable de Algeciras. La inclusión de un bien en el Catálogo conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier uso, obra o actividad que ponga en peligro los valores en presencia, en cada caso.

##### Artículo 331. Delimitación

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendientes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, subclases de suelo y áreas, vienen grafados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

##### Artículo 332. Subclasificación del Suelo No Urbanizable

Se distinguirán tres grandes subclases para el tratamiento urbanístico del régimen del Suelo No Urbanizable que, por tratarse de un conjunto especial y ambiental progresivo, se realiza sin rupturas graves de los ecosistemas en graduación paulatina, desde una máxima preservación hasta la posibilidad de implantación excepcional de infraestructuras:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En los que se distinguen a su vez dos subzonas:
  - Subzonas de Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y/o la recuperación de su estado climático y su utilización preferente con fines científicos y culturales.
  - Subzonas con Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales que presentan se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos de que son objeto, siendo en la mayoría de los

casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales. Se incluyen en esta subzona las vías pecuarias del término municipal.

2. Suelo No Urbanizable Protegido, también denominado de preservación del carácter rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario por considerarlos inadecuados para un desarrollo urbano.

3. Sistemas Generales. Son aquellos que, respondiendo al concepto que establece la Ley del Suelo, se ubican en el Suelo No Urbanizable.

##### Artículo 333. Determinaciones específicas

Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

#### SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

##### Artículo 334. Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

##### Artículo 335. Régimen general de las edificaciones

1. En esta clase de suelo, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

##### Artículo 336. Condiciones Particulares

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 337. Áreas de Especial Protección**

En las áreas de especial protección delimitadas en el presente Plan estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el artículo anterior.

**Artículo 338. Condiciones de edificación**

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. (En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

- a) Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.
- b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m. de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.

4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

**Artículo 339. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria**

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificadas como urbanizables (mientras no posean Plan Parcial) o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son

equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea PAU o Plan Parcial aprobado, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

**Artículo 340. Otras disposiciones complementarias**

- Real Decreto Legislativo 1.302/86 de Evaluación del Impacto Ambiental y Real Decreto 1.131/88 que aprueba el Reglamento para su ejecución.
- Conservación energía: beneficios, L. 82/1.980 de 30.XII en R.D. 872/82 de 5.III (BOE 6.V.82).
- Ley 38/1.972 de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22.XII (BOE 26.XII.72) y los Decretos 833/75 y 2512/78 que le desarrollen.
- Ley de Aguas.
- Ley de Carreteras.
- Ley 4/1.989 de Conservación de la Naturaleza.
- Ley 22/1.973 de Minas, de 21.VI (BOE 24.VII).
- Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 de 15 de Junio.
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos y medidas adicionales.
- Ley 7/1.994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza.



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

- Decreto 417/I. 994 de 25 de Octubre, por el que se aprueba el III Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de los Alcornocales.

**SECCIÓN 3ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

**Artículo 341. Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población**

1. En el suelo rústico o No Urbanizable y en el Urbanizable, hasta que tenga aprobado el PAUJ o el Plan Parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en los números siguientes.

3. Se entenderá que es núcleo de población, el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente una sola o varias de las siguientes características objetivas:

- a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
- b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- c) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengán aprobados por la Consejería competente, o por la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- e) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
- f) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- g) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos de radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o Parcial o la autorización de la Administración de Agricultura.

- i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otros superiores a lo admitido por este Plan para la zona.
- j) Cuando las inversiones previsible totales para la transformación del territorio no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

**Artículo 342. Acciones contra la parcelación ilegal**

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el anterior artículo en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindiviso o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos de los indicios que revelen el riesgo de formación de núcleo de población, excepto en los supuestos en que derive el proindiviso por adquisición "mortis causa".

**Artículo 343. Prevención de parcelación ilegal**

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos en Suelo No Urbanizable, que se acredite el control municipal de su procedencia.

**SECCIÓN 4ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 344. Régimen Jurídico**

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 345. Derechos y Deberes de los propietarios**

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

- a) Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
- b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d) Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- e) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- f) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- g) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

**Artículo 346. Delimitación y Objetivos**

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

**Artículo 347 Régimen de Usos**

A los efectos de su protección, se subdividen en Espacios de Especial Protección Integral y Espacios de Especial Protección Compatible, con el siguiente régimen:

1º Especial Protección Integral; el régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
- b) Usos admisibles. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos; las labores de roza y poda de arbolado serán las propias del pastoreo y la silvicultura.
- c) Régimen de uso: serán aplicables las determinaciones del artículo 348 que corresponde a su grado de protección. (En todo caso serán de aplicación las normas de uso derivadas del P.O.R.N. conforme al artículo 15 de la Ley 2/89).

2º Especial Protección Compatible; el régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.
- b) Usos admisibles. Obras de infraestructuras, previo estudio de Impacto Ambiental, así como las instalaciones necesarias para la ejecución de las mismas; las instalaciones y edificaciones ligadas a actividades primarias en la forma y condiciones que se establecen en el suelo no urbanizable general; los usos de interés público y social vinculados a los valores propios que se tratan de proteger así como a la investigación, información y conocimiento de los espacios; se admitirán los usos recreativos o turísticos apoyados sobre edificaciones legales existentes.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 348. SNU. Especial Protección Integral.**

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los siguientes sectores:

**1. Frente del Estrecho. (Coincidente con la UAH 3)**

a) Naturaleza.

El frente acantilado que se extiende entre Punta Getares y el límite municipal con Tarifa mantiene su naturalidad, sólo interrumpida por el enclave de la Comunidad de Propietarios de Getares. Este espacio presenta, además de excepcionales valores ambientales, paisajísticos y científicos-culturales apreciables riesgos litorales asociados al retroceso del frente acantilado.

b) Objetivos.

La ordenación ha de propiciar la reducción al mínimo de la intervención antrópica y se ha de proponer a las instancias autonómicas su incorporación al RENPA mediante la figura que se estime oportuno pero estableciendo un grado máximo de protección-conservación.

c) Régimen de Usos.

Serán de aplicación directa las limitaciones de usos que imponga el PORN una vez aprobado, cuyas normas complementarán el régimen establecido en el Artículo 348.1.

**2. Dunas del Palmones. (Coincidente con la UAH 6)**

a) Naturaleza.

Se trata de un sistema dunar que se sitúa entre la playa de El Rinconcillo, la desembocadura del río Palmones y las marismas no protegidas de dicho río, vestigio del antiguo cordón dunar que flanqueaba toda la playa del El Rinconcillo y que desapareció en gran parte bajo huertos y edificios. Estas dunas representan un importante papel, no sólo en relación con las biocecosistemas que sobre ellas se asientan, sino también en relación con el resto de los ecosistemas marinos y con la dinámica litoral, que inevitablemente se ve alterada cuando se actúa sobre ellas. Además, de su excepcional valor ambiental y ecológico como reequilibrador del perfil de la playa, el sistema dunar es un referente paisajístico para las actividades recreativas que se desenvuelven en la propia playa y está expuesto, como el resto de las unidades fisiográficas costeras, a los riesgos litorales.

b) Objetivos.

Se plantea pues la necesidad de preservar la integridad física de esta unidad de la urbanización y la adecuación paisajística del borde urbano con la misma. Se propiciará la mejora de las condiciones ecológicas y paisajísticas mediante la eliminación de las construcciones ilegales que se asientan sobre el sistema dunar y la recuperación de las especies autóctonas allí donde se hayan visto sustituidas por las implantadas por el hombre. Se ha de cuidar el contacto del sistema dunar con las construcciones de El Rinconcillo estableciendo entre ambas espacios libres que se integren ambiental y paisajística con el sistema dunar.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.1.

**3. Paraje Natural Marismas del Palmones. (Coincidente con la UAH 7)**

a) Naturaleza.

El reconocimiento que supone la figura de protección Paraje Natural subraya la existencia de excepcionales valores ambientales, paisajísticos y científico-culturales, en especial con relación a la avifauna y a la especialización de la vegetación. Además, se trata de un medio sumamente frágil ante las intervenciones humanas y que se encuentra en cierta medida cercado por la antropización.

b) Destino.

De acuerdo con los objetivos de la planificación ambiental, los criterios a seguir por la ordenación son la preservación y el mantenimiento de los ecosistemas naturales, la reducción de las afecciones y la mejora del contacto entre este espacio y el urbano circundante por medio de la creación de espacios libres de interposición.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres de este Paraje Natural se complementará con el contenido del PORN del mismo, cuyas normas de uso serán de aplicación directa.

**4. Marismas No Protegidas del Palmones. (Coincidente con la UAH 8)**

a) Naturaleza.

A pesar de existir continuidad físico-natural, ambiental y ecológica con las Marismas Protegidas del Palmones, las marismas que quedan fuera de los brazos de la desembocadura del Palmones no se integraron en el Espacio Natural Protegido. Estas marismas conservan lo esencial de sus valores ambientales, ecológicos y paisajísticos y son la prolongación natural de las marismas protegidas, con las cuales están trabadas funcionalmente a la par que sirven de colchón protector. Además, se constata la reducción material de la misma por la instalación de huertos en sus márgenes que después han evolucionado hacia usos mixtos agrícolas-residenciales o, simplemente, residenciales.

b) Objetivos.

De acuerdo con ello, la ordenación se realizará sobre la base del objetivo de regeneración de la calidad ambiental primitiva reduciendo las actuaciones e intervenciones que mantienen el deterioro de este ecosistema. Así mismo, se cuidará el contacto con el espacio urbano circundante estableciendo áreas perimetrales de espacios abiertos.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.1.

**5. Riberas y Cursos Fluviales. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 21)**

a) Naturaleza.

La escasa extensión de estos espacios y la asociación con el agua les confiere una extremada sensibilidad a la influencia humana. Las intervenciones se concretan en la introducción de especies arbóreas no autóctonas para la repoblación de los márgenes, así como de otros usos agroganaderos lo que ocasiona una sustitución y una simplificación de los ecosistemas. Con ello los cauces se hacen más inestables, incrementándose la erosión de sus márgenes, y se amplifica el efecto de las crecidas que provocan inundaciones con mayor facilidad.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

b) **Objetivos.**

Se reconocen en las riberas y cursos fluviales valores ambientales, ecológicos y paisajísticos si bien con un notorio grado de afección por las alteraciones humanas. La ordenación ha de perseguir la regeneración de estos espacios que ha de redundar en una disminución de los efectos de las inundaciones y en un aumento de la calidad ambiental del territorio municipal.

c) **Régimen de Usos.**

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.1. En todo caso, los usos deberán ajustarse a la Ley de Aguas para el Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y contar, cuando así sea necesario, con la autorización del organismo competente.

**6. Aliseda del Río de La Miel. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 22)**

a) **Naturaleza.**

Esta Unidad se corresponde con un bosque de galería de carácter climático no esta exenta de ciertas perturbaciones en relación con la ocupación de los márgenes por las parcelas en la barriada de El Cobre, con la captación ilegal de aguas del cauce, el vertido al río de aguas residuales sin depurar, el excursionismo poco responsable y las obras de corrección de avenidas consistentes en la apertura y limpieza del cauce. Por otro lado, ha de considerarse, también, el hecho de que se trata de un ecosistema de muy parecidas características con los existentes en el interior del Parque Natural de los Alcornocales.

b) **Objetivos.**

La ordenación ha de perseguir la corrección de las afecciones actuales y la regeneración de la calidad ambiental.

c) **Régimen de Usos.**

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.1. En todo caso, los usos deberán ajustarse a la Ley de Aguas para el Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y contar, cuando así sea necesario, con la autorización del organismo competente.

**7. Cerros del Estrecho. (Coincidente con las UAH 27 y 28)**

a) **Naturaleza.**

En este espacio de accidentada topografía tienen cabida manchas irregulares de acebuchal con pies de alcornoque de bajo porte, entre las se combinan los matorrales y pastizales asociados a las porciones de terreno de menor cota. Bajo el estrato arbóreo, aunque con un porte casi arbustivo, se desarrolla un matorral denso termomediterráneo. Se trata pues, en su globalidad, de vegetación propia de etapas degradadas del bosque termomediterráneo que se mantiene en tal estado, bien por la explotación ganadera que se hace de la misma, bien por los incendios que se suceden en la zona y por la difícil y lenta regeneración de la vegetación natural. Los usos son de tipo agroforestal y ganadero, existiendo también enclaves militares. Entre otros, destacan los valores paisajísticos y ambientales, sobre todo los relacionados con su posición biogeográfica y con las migraciones intercontinentales de la avifauna.

b) **Objetivos.**

Los objetivos se orientan a la regeneración de la cubierta vegetal y al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales, de forma que se pueda detener el avance de los procesos erosivos cuyas marcas son en muchos casos perceptibles claramente sobre el terreno.

c) **Régimen de Usos.**

Además de las limitaciones que se derivan del Artículo 348.1. de las presentes Normas, están prohibidos la instalación de parques eólicos, tendidos eléctricos aéreos y antenas repetidoras de radio, televisión o telefonía. Además serán de aplicación directa las limitaciones de uso que imponga el PORN una vez sea aprobada su declaración de espacio protegido.

**Las Sierras. (Coincidente con la UAH 29)**

a) **Naturaleza.**

Sus cimas, laderas y vaguadas son el refugio del bosque mediterráneo más meridional de Europa y en él tienen cabida un número apreciable de hábitats y especies de gran interés desde el punto de vista de la conservación de la naturaleza y de la biodiversidad. De la explotación racional de sus recursos se derivan no sólo rendimientos económicos importantes para la población sino, también, otros bienes y servicios de difícil cuantificación pero esenciales para el mantenimiento de los equilibrios naturales básicos, claves para el bienestar de la sociedad. Además, el uso tradicional que se hace de las mismas supone un ejemplo de explotación sostenible de los recursos naturales. Por último, como ya se ha dicho algo más arriba, existen limitaciones importantes y fuertes riesgos de erosión, dada la fuertes pendientes y la erodebilidad de los materiales, y de incendio por la combustibilidad del bosque durante el estiaje. Todas estas razones han llevado al legislador andaluz a incluirlas, casi en su totalidad, en la RENPA encuadrándolas dentro del Parque Natural de Los Alcornocales. La existencia de servidumbres de tipo militar hizo que una parte de estas sierras donde se mantienen las características y valores antes citados no quedará delimitada dentro de este Parque Natural, concretamente la conocida como Garganta del Capitán.

b) **Objetivos.**

Se identifican excepcionales valores ambientales, ecológicos, paisajísticos, etnográficos y científico-culturales, y, en razón de los mismos, los objetivos de la ordenación son mantener el nivel de protección en aquellos espacios integrados dentro del Parque Natural y el de propiciar un mismo nivel de protección en la zona no incluida dentro del Parque Natural, combinando estrategias de mantenimiento de usos con las actividades de esparcimiento en zonas concretas. De especial trascendencia es evitar los riesgos de erosión y de incendios.

c) **Régimen de Usos.**

Serán de aplicación directa las limitaciones de uso establecidas en esta zona por el PORN y PRUG del Parque Natural de los Alcornocales.

**9. Canutos. (Coincidente con la UAH 30)**

a) **Naturaleza.**

El curso alto del Río de la Miel y de los arroyos de Fuente Santa y del Capitán conforman fondos de barrancos encajados en las sierras areniscosas del oeste del término manteniéndose en ellos una vegetación exuberante. Su valor botánico es muy elevado, albergando numerosos endemismos y especies poco frecuentes y de gran interés. Las especiales condiciones microclimáticas en la que se desarrolla la laurisilva les confiere una alta sensibilidad a la degradación antrópica ya que estas desaparecen cuando se degrada el bosque. La fuerte especialización de las especies presentes, con relevantes endemismos, y la escasez de estos biotopos incrementa su vulnerabilidad ante las perturbaciones humanas

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

b) **Objetivos.**

Se identifican en esta unidad excepcionales valores ambientales, ecológicos, científico-culturales y paisajísticos. De acuerdo con los objetivos de la planificación ambiental, el criterio a seguir por la ordenación no es otro que la preservación y el mantenimiento de estos hábitat naturales.

c) **Régimen de Usos.**

Los usos respetarán las limitaciones establecidas en la Ley de Aguas para el Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y contar, cuando así sea necesario, con la autorización del organismo competente. Así mismo, los usos serán acordes con los establecidos para esta zona en el PORN y PRUG del Parque Natural de los Alcornocales.

**Artículo 349. SNU. Especial Protección Compatible.**

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los siguientes sectores:

**1. Ensenada de Getares. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 4)**

a) **Naturaleza**

Estos espacios se disponen paralelos a la orilla del mar y aparecen como reductos seudonaturales tras los que se extiende el frente urbano de la ciudad. El contacto con el mar los hace muy atractivos para la localización de las actividades turístico-residenciales y para los usos recreativos. La urbanización ha reducido sensiblemente la extensión de los mismos y está en el origen de impactos como el paisajístico o como la contaminación de las aguas por vertidos sin depurar.

b) **Objetivos**

Se plantea pues la necesidad de preservar la integridad física de esta unidad de la urbanización y la adecuación paisajística del borde urbano con la misma. Por otro lado, las playas y mantos dunares no han de ser invadidas por colectores u otras infraestructuras al servicio de la urbanización, dada la inestabilidad del medio y el potencial de degradación que estas infraestructuras representan. Se propiciará la mejora de las condiciones ecológicas y paisajísticas mediante la repoblación con especies autóctonas de la Punta de San García y la eliminación de los puntos de vertidos a la playa. Se aceptan los usos compatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental que se desarrollen sin necesidad de infraestructuras permanentes, debiendo vincularse los demás al procedimiento de EIA.

c) **Régimen de Usos.**

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.1. En todo caso, los usos deberán ajustarse a la Ley de Aguas para el Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y contar, cuando así sea necesario, con la autorización del organismo competente.

**2. Playa de El Rinconillo. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 5)**

a) **Naturaleza**

Esta unidad posee características muy similares, pero con la diferencia de que la urbanización ha avanzado sobre los mantos eólicos de la playa acercándose al límite exterior de la ribera del mar, y de que el efecto pantalla del Puerto de Algeciras esta

suponiendo una reducción acelerada de la anchura de la playa. Por otro lado, los riesgos de contaminación por vertidos desde el mar también son más acusados en El Rinconillo que en la UAH anterior.

b) **Objetivos**

La fuerte presión urbanística a pie de playa interrumpe los procesos reguladores del sistema litoral causando desequilibrios de costosa reparación, por lo que cualquier actuación deben tener en cuenta la dinámica de sedimentos de las playas y sistemas dunares favoreciendo su formación y estabilidad. Igual que antes, se plantea la necesidad de preservar la integridad física de esta unidad de la urbanización y la adecuación paisajística del borde urbano con la misma. También es preciso preservar la playa de todo tipo de infraestructuras al servicio de la urbanización dada la inestabilidad del medio y el potencial de degradación que estas infraestructuras representan.

c) **Régimen de Usos.**

Además de las limitaciones de uso que se derivan del Artículo 348.2., se aplicarán las limitaciones impuestas por la Ley de Costas para el Dominio Público Marítimo Terrestre y sus Zonas de Servidumbre. En todo caso los usos compatibles deberán contar con la autorización del organismo competente.

**3. Vegas del Palmones Botafuegos y del Cobre. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 19)**

a) **Naturaleza**

Aunque los suelos de vegas mantienen su potencial agrobiológico estos espacios han perdido, en su mayor parte, su tradicional dedicación a la agricultura intensiva. Una porción importante de las antiguas vegas de Algeciras se ha incorporado a la ciudad conforme los huertos tradicionales daban paso a parcelas seudoresidenciales y, finalmente, eran colmatados por la edificación. El proceso es posible distinguirlo con claridad en la vega del Miel, mientras que en las de Botafuegos y Palmones la mayor lejanía de la ciudad y la existencia de instalaciones militares han frenado su desarrollo.

b) **Objetivos**

La vega del Palmones dada su relación con un cauce fluvial de tamaño significativo, su vinculación con espacios de alto valor ambiental como las marismas y el propio río y su posición de límite de la ciudad de Algeciras con el resto de la aglomeración de la bahía, requiere un tratamiento específico desde la ordenación. En concreto se plantea la necesidad de que este espacio se transforme en un Parque Metropolitano constituyéndose en un elemento crucial para la composición del espacio y el mantenimiento de la segregación entre los núcleos urbanos de la aglomeración, a la vez que sirve a demandas de esparcimiento de macroescala y más especializada. Las Vegas de El Cobre y Botafuegos poseen también un cierto valor como espacios de ocio y de incardinación entre la ciudad y las áreas de interés ambiental y paisajístico del interior del término.

c) **Régimen de Usos.**

El régimen de usos del Sistema General de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones de uso establecidas en el Artículo 348.2.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4. Vegas del Picaro-Marchenilla. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 20)**

a) Naturaleza

La vega del Picaro-Marchenilla presenta como diferencia más destacada con las anteriores su mayor lejanía de la ciudad de Algeciras, lo que le ha permitido mantenerse al margen de la presión urbanizadora. El tramo final desde la confluencia de los ríos Picaro y Marchenilla hasta la desembocadura en la Ensenada de Getares y la propia localización de la vega del Marchenilla, definiendo el límite norte de los Cerros del Estrecho, hace que se detecten en la zona valores ambientales, ecológicos, científico-culturales y paisajísticos.

b) Objetivos

De acuerdo con su naturaleza, el área presenta potencial de esparcimiento con el condicionante del tipo área inundable. El condicionante expuesto implica que se aceptan los usos compatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental que se desarrollen sin necesidad de infraestructuras permanentes, debiendo vincularse los demás al procedimiento de EIA.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.2. Además serán exigibles las limitaciones de usos establecidas por la Ley de Aguas para el Dominio Público y sus Zonas de Servidumbre y contar, cuando así sea necesario, con la autorización del organismo competente.

**5. Bosques isla. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 25)**

a) Naturaleza

La intercalación de los bosques islas entre manchas más amplias de pastizales conforma un tipo de paisaje tradicional y estable en el que los usos se adaptan a las condiciones del terreno y se complementan en cuanto a la dotación de productos a la colectividad. La complementariedad es igualmente aprovechada por la fauna silvestre y se traduce en uno de los soportes de la biodiversidad por la diferenciación de nichos existentes.

b) Objetivos

Se aprecian en los bosques islas notables valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, etnográficos y productivos y los objetivos del Plan se orientan al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.2.

**7. Piedemontes. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 31)**

a) Naturaleza

Espacios sin vegetación arbórea o arbustiva localizados en los piedemontes serranos y que responden, o bien, a los cambios edafoclimáticos, suelos de bujeos, o bien a la acción del hombre, roturación, incendios, etc. En todo caso se trata de pastizales que sirven de sustento de la cabaña ganadera bovina extensiva del municipio.

b) Objetivos

Se identifican en esta unidad valores ecológicos, ambientales, productivos y notables valores paisajísticos y etnográficos y se categoriza como un área de uso ganadero con los condicionantes del riesgo de erosión y deslizamientos y con riesgos de incendio. Por

tanto, deben incluirse prácticas de protección activa orientada a la regeneración y recuperación del bosque autóctono de alcornocal-acebuchal en las zonas más escarpadas. Se reconoce un alto potencial de esparcimiento dada su vinculación con la sierras y su cercanía a los espacios urbanos, permitiéndose su integración en equipamientos deportivos y en espacios para el esparcimiento al aire libre siempre que las infraestructuras, en su mayoría "blanda", se integren en el entorno, estén orientadas al uso y disfrute del espacio, cuiden su contacto tanto con la sierra como con los alcornocales de solana y compensen el terreno alterado con la regeneración activa en igual proporción de la vegetación arbórea climática.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.2.

**8. Alcornocales de Solana. (Coincidente, en su mayor parte, con la UAH 32)**

a) Naturaleza

Los alcornocales de solana situados sobre los piedemontes serranos son una interesante formación vegetal que presenta ciertas diferencias ecológicas respecto a los alcornocales del interior del Parque Natural. Por otro lado, estos alcornocales al estar más cerca de los asentamientos urbanos y ser más accesibles han recibido mayores alteraciones, como son el claro de la vegetación arbórea y arbustiva para la apertura de pastos y los incendios.

b) Objetivos

Se identifican importantes valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y productivos. Las actuaciones en estos espacios ha de procurar conciliar la preservación de estos bosques con la dotación de espacios para el recreo, el ocio y la contemplación de la naturaleza que no comprometan la continuidad de aquel y que eviten los riesgos de incendios, permitiéndose su integración en equipamientos deportivos y en espacios de uso público siempre que estos no lleven aparejados la instalación de infraestructuras o equipamientos sobre la unidad, en cuyo caso deberán de someterse a EIA.

c) Régimen de Usos.

El régimen de usos de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres que afecta a este sector no alterará las limitaciones que se derivan del Artículo 348.2.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

**Artículo 350. Delimitación y Objetivos**

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

**Artículo 351. SNU. Protegido.**

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable Protegido los siguientes sectores:

**1. Valle del Marchenilla. (Coincidente con la UAH 23)**

Se trata de una Unidad definida como un espacio agroganadero de carácter tradicional con manchas boscosas, y que por su situación y forma actúa a modo de pasillo por donde se encauzan las comunicaciones entre la ciudad de Algeciras y la fachada Atlántica del suroeste provincial y se constituye en chamela entre las Sierras y Los Cerros del Estrecho. No presenta, por los demás, afecciones graves y sólo es reseñable la presión, no excesiva, de la urbanización desde el núcleo de El Pelayo.

**2. Colinas de Botafuegos. (Coincidente con la UAH 24)**

Ubicadas en el noreste del término, conforman un espacio de carácter agroganadero tradicional sustento de la cabaña ganadera bovina extensiva, en el que también se haya un enclave defensivo y que, en su conjunto, apenas se ha visto alterado en las últimas décadas. Forman una matriz moteada por reducidos de vegetación natural, matorrales y pequeños bosquetes de acebuches y alcornoques, hace que se reconozcan en el área valores ecológicos, productivos, etnográficos y paisajísticos.

**Artículo 352. Régimen de Usos**

1. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados siguientes.
2. Usos admisibles: Son usos admisibles en el Suelo No Urbanizable Protegido, en la forma y condiciones establecidas en el presente Plan:
  - a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
  - b) Las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera o forestal.
  - c) La vivienda aislada y familiar en lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.
  - d) Las industrias de transformación y comercialización del sector primario.
  - e) Las industrias contaminantes o/y peligrosas que deban emplazarse alejadas de la zona urbana.
  - f) Usos e instalaciones de interés público o social.

**Artículo 353. Obras Públicas**

1. Todas las infraestructuras públicas previstas en el presente Plan deberán ejecutarse en los plazos establecidos en el Programa.
2. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.
3. Son autorizables las obras e instalaciones relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
4. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del Plan.
5. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.
6. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula los usos de interés público o social.

**Artículo 354. Instalaciones agrarias, ganaderas y forestales**

1. Podrán autorizarse las instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera y forestal, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
2. Los almacenes auxiliares vinculados a la actividad primaria tendrán una superficie máxima construida de 0,75% de la parcela en una parcela mínima que cumpla las condiciones establecidas en el apartado siguiente, excepto parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan anterior, inscritas en el Registro de la Propiedad.
  - a) Parcela mínima: - secano, 5 has; - regadío, 3 has; - forestal, 15 has.
  - b) Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>; en parcela superiores a 10 has., podrán autorizarse hasta 400 m<sup>2</sup> edificables.
  - c) Altura: dos plantas.
  - d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.
3. La casa-campo o vivienda aislada ligada a la explotación del sector primario, se admitirá en las siguientes condiciones:
  - a) Parcela mínima: - secano, 5 has; - regadío, 3 has; - forestal, 15 has.
  - b) Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>; en parcela superiores a 10 has., podrán autorizarse hasta 400 m<sup>2</sup> edificables.
  - c) Altura: dos plantas.
  - d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.
4. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas o ligadas a la explotación agrícola o ganadera, será necesario acreditar fehacientemente que el solicitante ejerce la citada actividad.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 355. Viviendas**

Las viviendas unifamiliares aisladas serán autorizables en lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: - secano, 10 has; - regadío, 5 has; - forestal, 20 has.
- b) Superficie máxima construible: 175 m<sup>2</sup>.
- c) Altura: dos plantas.
- d) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- e) Posición y acabado del edificio acordes con su carácter aislado y rural.
- f) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- g) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- h) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

**Artículo 356. Industrias**

1. Son admisibles en esta clase de suelo las industrias de transformación y comercialización del sector primario que necesariamente deban emplazarse cerca del origen de las materias primas, siempre en parcelas mayores de 2 has. y con una ocupación máxima de superficie construida del 20%. Serán exigibles el cumplimiento de los apartados d), e), f), g) y h) del anterior artículo.

2. Las industrias contaminantes y/o peligrosas que deban ubicarse alejadas de la zona urbana por razones de seguridad y salubridad públicas, se autorizarán en el Suelo No Urbanizable Protegido, previa aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, con el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima: 5 has.
- b) Ocupación: 20% de la parcela.
- c) Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- d) Plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- e) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- f) Participación en la adopción de medidas de mejora de las condiciones medio ambientales de su entorno inmediato por un importe equivalente al 6% de la inversión total a realizar para la ejecución de la implantación del uso.

3. Las actividades de recogida, almacenamiento y manipulación de materiales férricos, previa a su implantación, será necesario la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental para la zona, donde además de marcarse las directrices que deberán contemplar los Proyectos de Instalación posteriores para cada actividad, se contemplarán la adopción de medidas generales que minimicen los impactos en toda la zona. En todo caso, dicho Estudio y los posteriores Proyectos deberán contemplar soluciones a los siguientes aspectos:

- a) Acondicionamiento de la zona de manera que se impida la mezcla de las aguas de escorrentía de los alrededores con las que tengan lugar en los lugares de almacenamiento al aire libre de estos materiales, para así evitar contaminaciones a los suelos limítrofes.

- b) Tratamiento del suelo donde se pueda producir la contaminación por lixiviados, de manera que se consiga su impermeabilización y la reconducción de las escorrentías hacia los lugares previstos para su evacuación. Así mismo, deberá evitar la producción de polvo por la circulación de maquinaria.
- c) Establecimiento de un sistema de evacuación que contemple de una parte, la separación de lixiviados que hayan podido mezclarse con las aguas pluviales o de baldeo y de otra, la retirada mediante un gestor autorizado de grasas u otras sustancias corrosivas que pudiesen producir daños.
- d) Amortiguación del impacto paisajístico y acústico mediante la colocación de pantallas arbóreas de hoja perenne y rápido crecimiento, de manera que impidan la visión del almacenamiento desde los alrededores. El porcentaje mínimo de arbolado será del 30%.
- e) Sólo se podrá producir la trituración de los materiales en zonas cubiertas y cerradas, donde, y de acuerdo con el resto de la normativa, se adopte la solución y medidas correctoras específicas para la eliminación de los residuos que se tengan lugar en el proceso.
- f) Prohibición absoluta de realizar el quemado de los residuos.
- g) Deberán contemplarse las soluciones de acceso rodado suficiente, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos.

**Artículo 357. Usos de interés público o social**

1. Podrán autorizarse instalaciones y usos de interés público o social que deban emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de tal circunstancia por parte de los Organismos municipal y autonómico competentes.

2. Para la autorización-declaración se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

- a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable en general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
- d) Necesidad de su emplazamiento en la localización propuesta.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
- b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- c) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- d) Participación en la adopción de medidas de mejora de las condiciones medio ambientales de su entorno inmediato por un importe equivalente al 6% de la inversión total a realizar para la ejecución de la implantación del uso.
- e) Altura: dos plantas.



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

4. Podrán admitirse sobre terrenos de titularidad municipal, áreas de uso lúdico para la realización de actividades agrícolas a tiempo parcial por particulares, mediante cesión de uso.

5. Se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en suelo no urbanizable así como aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por el presente Plan se prevén expresamente su localización en suelo no urbanizable, por haberse ponderado las circunstancias de los apartados 2 y 3 en este documento.

**Artículo 358. Distancia a núcleo de población**

En terrenos situados a distancia inferior a 2 km. del límite del Suelo Urbano o Urbanizable a un Km. de la delimitación de suelo en asentamientos rurales, no se admitirán usos e instalaciones de ninguna clase, salvo aquéllos vinculados a la explotación agraria y los de interés social.

**Artículo 359. Distancia a linderos**

Las edificaciones cualquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 346.c).

**Artículo 360. Áreas del Suelo No Urbanizable y el Patrimonio Municipal del Suelo**

1. En el Suelo No Urbanizable Protegido no podrán delimitarse áreas para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo en congruencia con los objetivos establecidos por el presente Plan en el apartado 2 del artículo 351 para este tipo de suelo.

2. No obstante lo anterior, podrán ser objeto de expropiación los terrenos del suelo no urbanizable protegido necesarios para la implantación de los usos previstos en el apartado 2.a) del artículo 352.

**CAPÍTULO IV. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 361. Objetivos, Naturaleza y Destino**

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.

2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3. Serán Usos admisibles aquéllos que se corresponden con su destino concreto.

**Artículo 362. Categorías**

1. Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

- a) De Espacios Libres y Equipamientos :
  - De Espacios Libres: Parques Suburbanos ( Artículos 169 y 170 ).
  - De Equipamientos, en los usos pormenorizados y grupos (Artículo 164):
    - D1, Grupo III.
    - D2, Grupo V.
    - D3, D4 y D5

b) Redes de Infraestructuras ( Artículo 171 ):

- En los usos pormenorizados F1 y F2, en todos los Grupos (1 al VII)

c) Vías Pecuarias.

2. En todo caso, los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos en Suelo No Urbanizable se ajustarán, en cuanto a su régimen de uso, a las categorías y sectores del Suelo No Urbanizable a las que se encuentren adscritos. Así mismo, los que se ubiquen sobre Entornos Naturales Protegidos, Dominio Público Marítimo Terrestre, Dominio Público Hidráulico, Dominio Público de Vías Pecuarias, o sus servidumbres, asumirán las normas limitadoras de usos de aplicación a los mismos. Con carácter general los usos a implantar se orientarán a mantener las características naturales de los terrenos, a posibilitar el uso público sostenible del territorio, a recomponer y restaurar el medio físico-natural y los ecosistemas climáticos y a mejorar la imagen urbana de la ciudad.

3. Los usos permitidos en la Vías Pecuarias serán los establecidos en el Título II de la Ley 3/95 de Vías Pecuarias y en el Título II del Decreto 155/98 (Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A. de Andalucía). Con carácter general se permiten los usos tradicionales compatibles con la actividad pecuaria y al servicio de las explotaciones agropecuarias localizadas en las inmediaciones y que no supongan menoscabo de la condición de Dominio Público, ni un detrimento de los valores y funciones que atesoran, se consideran usos complementarios los desplazamientos no motorizados con fines lúdico-culturales, y siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**Artículo 363. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres**

1. Los usos calificados por el presente Plan como sistema general en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarril; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

##### DISPOSICIÓN FINAL

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana, de Algeciras aprobado definitivamente por el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en virtud de Resolución de 10 de Febrero de 1984, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación y que no han sido considerados como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) quedan derogados, incorporando el Plan General, mediante una labor de refundición, la ordenación y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales objeto de aquellos. Dichos Planes Parciales servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los plazos establecidos para la culminación de la urbanización se contabilizarán desde la entrada en vigor del presente Plan General.

3. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se contabilizarán desde la conclusión del plazo establecido para la urbanización.

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en Suelo Urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, quedando sometidos a las limitaciones establecidas en estas Normas.

2. En Suelo Urbano ordenado directamente por este Plan General, no incluido en unidades de ejecución, y sin perjuicio del desarrollo en el futuro de instrumentos de planeamiento o gestión no previstos aún en el presente Plan, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los correspondientes planos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. No obstante, se permitirán modificaciones o ajuste de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral que estén debidamente justificados.

En consecuencia, ninguna de dichas parcelas, constituida como finca independiente, catastral o registralmente, a la entrada en vigor de este Plan General será considerada inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo, sin perjuicio de los expedientes de normalización de fincas que el Ayuntamiento acuerde tramitar por justificadas razones higiénicas o estéticas.

3. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes en Suelo No Urbanizable que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

La preexistencia de las situaciones a que se refiere este apartado se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

1. Para la determinación de los aprovechamientos susceptibles de apropiación privada por los propietarios de los terrenos incluidos en los ámbitos de los Planes Parciales aprobados definitivamente y en las unidades de ejecución del Plan General anterior cuya ordenación se mantiene, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio (Ley 1/1997, de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía), siempre que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan, la ejecución hubiese alcanzado la fase procedimental a que se refiere el número 4 de dicha Disposición Transitoria Primera.

2. La fijación de los Aprovechamientos Tipo no afectará a la plena efectividad de las licencias ya concedidas a la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

1. Los solares escriturados con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que ahora se revisa con dimensiones menores de las anteriores, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación. Igualmente, podrán edificarse aquellos terrenos escriturados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que respetasen las superficies mínimas establecidas por el Plan General de 1.984 para cada Subzona de Ordenanza.

2. Las parcelas en Suelo Urbano, inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan, que incumplan las condiciones particulares de la zona o subzona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesariedad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.

3. En Suelo No Urbanizable para poder edificar deberá cumplir lo establecido para esta clase de suelo.

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas, esto es, el 29 de Julio de 1988, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1989 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección el siguiente régimen jurídico:

A) En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efecto expropiatorios.

B) Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:

1. Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.

2. Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
- b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.
- c) Lo anterior, sólo es de aplicación cuando se trate de solares aislados, con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento de Algeciras las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo, así como el Plan Especial de Movilidad Urbana.

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA I  
 CENTRO HISTÓRICO**

- 1.1. CRISTINA.
- 1.2. VILLAVIEJA.

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO								
SUBZONA: I.1. CRISTINA. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1.1								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (ML)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareda							
	Hilera							
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/Ordenació	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	20	s/Sec. 2	s/Sec. 2		40%	s/ordenación
	Bloque Horiz							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana compacta y Manzana vcon Edificación Aislada.							
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar la accesibilidad peatonal al Parque Municipal Proteger y conservar los jardines del hotel y el Parque Municipal Smith.</li> <li>• Incorporar el parque de las murallas del sur al conjunto de áreas libres de la zona.</li> </ul>								
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES					
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO								
SUBZONA: I.2. VILLAVIEJA. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.9								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (ML)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareda							
	Hilera	100	6	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/Sec. 1	s/ordenación
	Bloque Aislado							
	Bloque Horiz							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana compacta y manzana cerrada.							
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora de la Urbanización.</li> <li>• El área de la Plaza del Coral debe mantener su estructura y morfología actual admitiéndose la recuperación del ámbito constituido por el espacio público y las viviendas del entorno.</li> <li>• Se prevé la mejora del acceso con una plaza hacia el Arroyo de la Miel.</li> </ul>								
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES					
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA I  
 CENTRO HISTÓRICO**

- 1.3. BANDA DEL RÍO.
- 1.4. VILLA NUEVA.

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO							
SUBZONA : 1.3. BANDA DEL RIO. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenación
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizto						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana cerrada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformación del frente al acceso central solucionando el problema de rasantes, erradicando los usos industriales existentes.</li> <li>• Mejora de la urbanización.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO							
SUBZONA : 1.4. VILLA NUEVA. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1,2							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera	100	6	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertic	250	15	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenación
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizto						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora de la urbanización.</li> <li>• Consolidación de los equipamientos.</li> <li>• Apertura del Arroyo de la Miel y conexión de la Avda. Virgen del Carmen con el Acceso Central.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA I  
 CENTRO HISTÓRICO**

• 1.5. SAN ISIDRO.

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTÓRICO							
SUBZONA: I.5. SAN ISIDRO. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera	100	6	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenacion
COLECTIVA	Bloque Vertic	200	10	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenacion
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierto						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora de la Urbanización.</li> <li>• Consolidación de la tipomorfología del área.</li> <li>• Conexiones peatonales similares a las existentes en Secano.</li> <li>• Generar un equipamiento del centro del barrio adoptando la tipomorfología del patio donde se ubica.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			



# NORMAS URBANÍSTICAS

## ZONA DE ORDENANZA 2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA

- 2.1. LA GRANJA.
- 2.2. SAN BERNABÉ NORTE.

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva Bloque Vertical de Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.1. LA GRANJA COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (ML)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado	800	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	40%	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora de la urbanización.</li> <li>• Tratamiento cuidado y homogéneo del nuevo frente de fachada al vial de conexión con la nueva variante</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectivo en Manzana de Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.2. SAN BERNABÉ NORTE COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (ML)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado	800	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	40%	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora de la Urbanización.</li> <li>• Consolidación del Sector de San Bernabé por el Norte y creación del frente a la autovía.</li> <li>• Cualificación de los Espacios Libres.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 2  
 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE  
 EDIFICACIÓN AISLADA**

• 2.3. SAN JOSE ARTESANO - ACEBUCHAL.

• 2.4. EL ROSARIO.

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva de Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.3. SAN JOSE ARTESANO-ACEBUCHAL. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	800	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	40%	s/ordenación
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realización en su frente oeste de una adecuada conexión con la carretera.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.4. EL ROSARIO. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	800	25	s/Sec. 3	s/Sec. 3	s/Sec. 3	s/ordenación
	Bloque Aislado	800	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	40%	s/ordenación
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana cerrada, manzana con edificación aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantenimiento de la Urbanización.</li> <li>Aumento de los equipamientos y Espacios Libres.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 2  
RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN AISLADA**

•2.5. LAS COLINAS.

•2.6. SAN BERNABÉ SUR.

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.5. LAS COLINAS.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	800	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	40%	s/ordenación
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la Urbanización.</li> <li>Incremento de zonas verdes.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.6. SAN BERNABÉ SUR.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	800	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	40%	s/ordenación
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la Urbanización.</li> <li>Incremento de zonas verdes.</li> <li>Mejora de las conexiones con el entorno.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

# NORMAS URBANÍSTICAS

## ZONA DE ORDENANZA 2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA

### • 2.7. PARQUE BOLONIA.

### • 2.8. PAJARETE

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva en Manzana con edificación aislada.							
SUBZONA: 2.7. PARQUE BOLONIA.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec.2	s/Sec.2	s/Sec.2	50%
	Bloque Aislado	400	15	s/Sec.2	s/Sec.2	s/Sec.2	50%
	Bloque Horiz						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jerarquización del viario.</li> <li>• Mejora de la urbanización y de la relación con la actual variante.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.8. PAJARETE.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec.3	s/Sec.3	s/Sec.3	s/ordenacion
	Bloque Aislado	400	15	s/Sec.2	s/Sec.2	s/Sec.2	50%
	Bloque Horiz						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana cerrada, manzana compacta, Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora del frente a la autovía.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad y de la relación con Bajadilla.</li> <li>• Regularización el viario.</li> <li>• Cualificación de los equipamientos y de los Espacios Libres.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 2  
RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN AISLADA**

• 2.9.- LA LADERA.

• 2.10.- RECONQUISTA.

ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.9. LA LADERA COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50%	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se persigue la resolución de la infradotación del área mediante la localización de zonas verdes y equipamientos que, además de resolver estos problemas carenciales, aporten singularidad a la escena urbana.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.			Se trata de un área con edificación de carácter unifamiliar en la ladera. Para la tipología de Bloque Horizontal se establece 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.10. RECONQUISTA COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50%
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la Urbanización general del área.</li> <li>Jerarquización del viario.</li> <li>Cualificación de los Espacios Libres.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

# NORMAS URBANÍSTICAS

## ZONA DE ORDENANZA Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA: 2.11. FUERZAS ARMADAS.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1.1

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50% s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

### OBJETIVOS

- Reordenación del frente marítimo.
- Mejora de la urbanización.
- Incorporar a la trama urbana los espacios que provienen de la ordenación de los antiguos cuarteles.

### CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

## ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA: 2.12. FUENTE NUEVA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.9

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50% s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

### OBJETIVOS

- Mejora de la Urbanización.
- Mejora del frente a la Avenida Agustín Balsarno.
- Mejora del nivel de equipamientos.

### CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

### ZONA DE ORDENANZA 2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA

#### • 2.11. FUERZAS ARMADAS.

#### • 2.12. FUENTE NUEVA.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA: 2.13. SECANO.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1,1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50% s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la Urbanización.
- Compleción del viario.
- Ordenación interior de la zona incorporando zonas verdes protegiendo jardines existentes.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA: 2.14. PIÑERA I.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50% s/ordenación
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la urbanización.
- Incremento de zonas verdes.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 2**  
RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN AISLADA

• 2.13. SECANO.

• 2.14. PIÑERA I.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 2  
 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE  
 EDIFICACIÓN AISLADA**

• 2.15. PIÑERA II.

• 2.16. SALADILLO NORTE.

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.15. PIÑERA II. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50% s/ordenación
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora de la urbanización.</li> <li>• Dotación de Equipamientos y Zonas Verdes.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad por el Oeste y el Sur.</li> <li>• Mantenimiento de la tipomorfología de la zona.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA: 2.16. SALADILLO NORTE. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50% s/ordenación
	Bloque Horizontal	400	24	s/ Sec.5	s/ Sec.5	s/ Sec.5	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimiento de la tipomorfología.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad.</li> <li>• Reordenación del trazado de la actual variante.</li> <li>• Cualificación y ampliación de los espacios libres.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
 Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA: 2.17. SALADILLO SUR.  
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (ML)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50% s/ordenación
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						

OBJETIVOS

- Mantenimiento de la tipomorfología.
- Mejora de la comunicación tanto peatonal como rodada a través del acceso sur.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
 Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA: 2.18. JARDINES DE GETARES.  
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1,1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (ML)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50% s/ordenación
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de los niveles de mantenimiento de los espacios libres.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 2**  
**RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE**  
**EDIFICACIÓN AISLADA**

• 2.17. SALADILLO SUR.

• 2.18. JARDINES DE GETARES.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

ZONA DE ORDENANZA										
Residencial Colectiva Bloque Vertical en Manzana Compacta o Cerrada										
SUBZONA : 3.1. EL MIRADOR										
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1										
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN										
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas			
			Fachada	Fondo	Lateral					
UNIFAMILIAR	Asiada									
	Parada									
	Pilera									
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ordenación		
	Bloque Asiado	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación		
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta									
	Cerrada									
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana cerrada, manzana abierta.									
OBJETIVOS										
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se pretende consolidar y regenerar el frente al muelle con una dotación de carácter comercial y residencial en actuación singular, que constituye una unidad de ejecución específica.</li> </ul>										
CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES					
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.					Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					

**ZONA DE ORDENANZA 3  
 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA**

• 3.1. EL MIRADOR.

• 3.2. FUENTENUEVA.

ZONA DE ORDENANZA										
Residencial Colectiva Bloque Vertical, Manzana Compacta o Cerrada										
SUBZONA : 3.2. FUENTE - NUEVA										
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.8										
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN										
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas			
			Fachada	Fondo	Lateral					
UNIFAMILIAR	Asiada									
	Parada									
	Pilera									
COLECTIVA	Bloque Vertical	250	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ordenación		
	Bloque Asiado									
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta									
	Cerrada									
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.									
OBJETIVOS										
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se pretende la regeneración de la zona de la Fábrica de Hielo con la incorporación del vial de comunicación.</li> <li>Dotación de zonas verdes y equipamiento.</li> <li>Mejora de la Urbanización.</li> </ul>										
CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES					
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.					Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

NORMAS  
URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva Bloque Vertical, Manzana Compacta o Cerrada							
SUBZONA : 3.3. BANDA DEL TREN. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M <sup>2</sup> )	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asiada						
	Parasada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec. 3	s/Sec. 3	s/Sec. 3	s/ordenación
	Bloque Asiado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Manzana Cerrada.					
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la urbanización.</li> <li>Generar un frente homogéneo al área del acceso central y antiguas carreteras.</li> <li>Reequipar la zona con áreas verdes.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA 3  
RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA

• 3.3. BANDA DEL TREN.

• 3.4. YESERA.

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva Bloque Vertical, Manzana Compacta o Cerrada							
SUBZONA : 3.4. YESERA. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.8							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M <sup>2</sup> )	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asiada						
	Parasada	100	6	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
	Hilera	400	15	s/Sec. 3	s/Sec. 3	s/Sec. 3	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	24	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
	Bloque Asiado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada	500	10	s/Sec. 7	s/Sec. 7	s/Sec. 7	s/ordenación
MORFOLOGÍA		Manzana compacta, manzana cerrada, manzana abierta.					
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la Urbanización.</li> <li>Mejora de la ordenación de sus frentes a la actual variante.</li> <li>Completar el viario de Segundo Orden.</li> <li>Mejora de la accesibilidad.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.				Las parcelas unifamiliares existentes podrán mantener su tipología en las condiciones establecidas en plano.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 3  
RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA**

**• 3.5. PESCADORES.**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva, Bloque Vertical, Manzana Compacta o Cerrada							
SUBZONA : 3.5. PESCADORES.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.8							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUERO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asiada						
	Pasada						
	Hérea						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ordenación
	Bloque Asiado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Hérea	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
	Abierta						
ECONÓMICA	Cerrada						
	MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.					
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantenimiento de la imagen urbana homogénea del Sector.</li> <li>Consolidación del frente urbano a la Avenida Victoria Eugenia.</li> <li>Mejora de la urbanización.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
 Residencial Unifamiliar en Hilera, Manzana Compacta

SUBZONA: 4.1. EMBARCADERO I.  
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						

OBJETIVOS

- Regeneración del frente al Acceso Norte.
- Mejora de la accesibilidad interior.
- Mejora de la imagen urbana.
- Mejora de la precaria urbanización.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m² de suelo.  
 \* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
 Residencial Unifamiliar en Hilera, Manzana Compacta

SUBZONA: 4.2. HUERTA LAS PILAS.  
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						

OBJETIVOS

- Mejora de la imagen urbana.
- Mejora de la urbanización.
- Regularización de las viviendas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m² de suelo.  
 \* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 4**  
**REIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA**

**• 4.1. EMBARCADERO I.**

**• 4.2. HUERTA LAS PILAS.**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta

SUBZONA : 4.3. CARRETERA VIEJA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.7

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hileras	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta						

**ZONA DE ORDENANZA 4**  
REIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA

• 4.3. CARRETERA VIEJA.

• 4.4. HOYO DE LOS CABALLOS

OBJETIVOS

- Mejora de la imagen urbana.
- Mejora de la urbanización.
- Regularización de las viviendas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta

SUBZONA : 4.4. HOYO LOS CABALLOS.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.8

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hileras	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta						

OBJETIVOS

- Mejora de la urbanización.
- Mejora de la imagen urbana.
- Regularización de las viviendas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

NORMAS  
URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA  
Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta

SUBZONA: 4.5. PAJARETE / SAGRADO CORAZÓN.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	300	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ordenación
	Pareda	200	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ordenación
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
	Cerrada	500	10	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	s/ordenación
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana con Edificación Aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora del frente a la vía ferrea.
- Mejora de las conexiones con el exterior.
- Regularización de las viviendas.
- Mejora de la urbanización.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

ZONA DE ORDENANZA  
Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta

SUBZONA: 4.6. BAJADILLA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
	Cerrada	500	10	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	s/ordenación
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta						

OBJETIVOS

- Ordenación del frente al Acceso Central y del frente a la Ronda Intermedia.
- Mejora de la accesibilidad general del área.
- Mejora e incremento del espacio público.
- Reurbanización completa.
- Regularización de las viviendas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

ZONA DE ORDENANZA 4  
REIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA

• 4.5. PAJARETE - SAGRADO CORAZÓN.

• 4.6.- BAJADILLA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta

SUBZONA : 4.7. CALLE ANDALUCÍA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.65

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pasada						
	Hileras	100	6	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal	400	24	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						

OBJETIVOS

- Renovación del frente al Acceso Central y de las actuales traseras al Sector de Alamillos Este.
- Completar la urbanización y reequipamiento de la Zona.
- Regularización de las Viviendas.
- Mejora de la accesibilidad y movilidad interior.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta

SUBZONA : 4.8. PASTORES - LOS TOMATES.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.6

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	300	15	s/ Cap 6	s/ Cap 6	s/ Cap 6	s/ordenación
	Pasada	200	12	s/ Cap 6	s/ Cap 6	s/ Cap 6	s/ordenación
	Hileras	100	6	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal	400	24	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana con edificación Aislada.						

OBJETIVOS

- Regularización del frente a la carretera Nacional.
- Mejora de la accesibilidad y movilidad.
- Regularización de viviendas.
- Mejora de la urbanización y consolidación.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 4**  
REIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA

• 4.7. CALLE ANDALUCÍA.

• 4.8. PASTORES - LOS TOMATES.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

NORMAS  
URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA  
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta

SUBZONA: 4.9. LA JULIANA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asiada						
	Paseada						
	Hileras	100	6	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Asilado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada	500	10	s/Sec. 7	s/Sec. 7	s/Sec. 7	s/ordenación
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						

ZONA DE ORDENANZA 4  
REIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA

• 4.9. LA JULIANA.

• 4.10.- LOS GUIJOS.

OBJETIVOS

- Mejora de la accesibilidad y del nivel de equipamiento.
- Regeneración del frente de contacto con San García y Soto Rebolo.
- Regularización de las viviendas.
- Consolidación de la urbanización.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

ZONA DE ORDENANZA  
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta

SUBZONA: 4.10. LOS GUIJOS.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asiada	300	15	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/ordenación
	Paseada	200	12	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/ordenación
	Hileras	100	6	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Asilado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	400	24	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/Sec. 4	s/ordenación
	Cerrada	500	10	s/Sec. 7	s/Sec. 7	s/Sec. 7	s/ordenación
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana con Edificación asiada.						

OBJETIVOS

- Protección del borde y entorno del arroyo Picaro.
- Mejora del frente a la Carretera Nacional.
- Incremento de los espacios libres.
- Reurbanización del área.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m<sup>2</sup> de suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 4  
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA**

• 4.11.- VARADERO.

ZONA DE ORDENANZA Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta								
SUBZONA: 4.II.1. VARADERO.								
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.9								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Paseada							
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical							
	Bloque Asilado							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horizontal							
	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta.						
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección del cauce público.</li> <li>• Mejora de la imagen urbana y del frente al Acceso Sur.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad.</li> <li>• Consolidación de la urbanización.</li> </ul>								
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

NORMAS  
URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
SUBZONA : 5.1. RINCONCILLO PLAYA.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M <sup>1</sup> )	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	3/ Sec. 6.	3/ Sec. 6.	3/ Sec. 6.	3/ordenación
	Paseada	240	12	3/ Sec. 6.	3/ Sec. 6.	3/ Sec. 6.	3/ordenación
	Hilera	120	6	3/ Sec. 5.	3/ Sec. 5.	3/ Sec. 5.	3/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aislado	400	15	3/ Sec. 2.	3/ Sec. 2.	3/ Sec. 2.	50%
	Bloque Horizontal	400	20	3/ Sec. 5.	3/ Sec. 5.	3/ Sec. 5.	
ACTIVIDAD ECONOMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, abierta y con Edificación aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de los niveles de urbanización</li> <li>Dotar de estructura urbana al área</li> <li>Mejora de los accesos a la playa y del número de aparcamientos públicos</li> <li>Mejora de la imagen general y reforestación</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.				Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * El ámbito coincidente con el Polígono III del Sector Aneobual Bajo del PGOU del 87 tiene la consideración de Área de Planeamiento Incorporado. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA 5  
RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y  
COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL

• 5.1. RINCONCILLO PLAYA.

• 5.2. SAN BERNABÉ - PAJARETE.

ZONA DE ORDENANZA				
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta				
SUBZONA : 5.2. SAN BERNABÉ - PAJARETE.				
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
BLOQUE	Nº SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº MÓDULOS	ALTURA
BE-1	1064	6326	67	II
BE-2	763	6500	66	II
BE-3	3100	3303	33	II
BE-3a	1113	2266	24	II
BE-3b	960	7744	81	II
BE-4	907	7810	75	II
BE-4a	3182	2610	270	II
BE-4b	3023	2230	230	II
BE-4c	1039	4316	46	II + III
BE-4d	101	3267	42	II
BE-4e	1092	1094	111	II
BE-4f	1040	2230	230	II
BE-5	1842	2400	240	II
CE-1	611	411		IV
CE-2	3330	2760		IV
OBJETIVOS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cualificación de los espacios libres.</li> <li>Mejora de frente a la actual Autovía.</li> <li>Mejora del nivel de equipamientos.</li> </ul>				
CONDICIONES DE USO			OBSERVACIONES	
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.	

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

NORMAS  
URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA  
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en  
Manzana Compacta

SUBZONA: 5.3. ARCOS DEL COBRE  
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN: 0,6

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
	Pareda	240	12	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana cerrada, abierta y manzana con edificación aislada.						

ZONA DE ORDENANZA 5  
RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y  
COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL

• 5.3. ARCOS DEL COBRE.

• 5.4. SAN GARCIA I.

OBJETIVOS

- Incorporación práctica a la trama urbana general.
- Mejora de la accesibilidad.
- Mejora de la urbanización.
- Mejora de la relación con el entorno.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.  
Proviene de una parcelación legal que se ordenó con un Plan Parcial.

ZONA DE ORDENANZA  
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en  
Manzana Compacta

SUBZONA: 5.4. SAN GARCIA I  
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/ordenación
	Pareda	240	12	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/ordenación
	Hilera	120	6	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/ordenación
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/Sec. 5	s/Sec. 5	50%	s/ordenación
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	400	20	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/ordenación
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana cerrada, abierta y manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Completar la red viana.
- Mejora de los espacios libres públicos.
- Mejora de la accesibilidad.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m<sup>2</sup> suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 5  
 RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y  
 COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL**

**•5.5. GETARES.**

ZONA DE ORDENANZA				
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta				
SUBZONA: 5.5.GETARES				
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
PARCELA/MANZANA	USO	SUP. SUELO (M2)	ESTADO DE EJECUCIÓN	Nº MAX.VIVI.
1	Residencial	56517	EJECUTADO	275
2	Residencial	109189	EN EJECUCIÓN	673
3	Residencial	44184	EN EJECUCIÓN	245
4,2/3	Residencial	31755	EJECUTADO	139
5	Residencial	59915	EJECUTADO	175
6	Residencial		UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.UE.12	
7	Residencial	50230	EN EJECUCIÓN	94
10.1	Zona Verde	14650	EJECUTADO	
10.2	Residencial	11574	EN EJECUCIÓN	
T4	Residencial	11000		141
T5	Comercial/Residencial	5695	EJECUTADO	43Locales/59 viv
T6	Residencial	6681	EJECUTADO	112
OBJETIVOS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar la red viaria.</li> <li>• Mejora de los Espacios Libres</li> <li>• Mejora de la accesibilidad</li> </ul>				
CONDICIONES DE USO		OBSERVACIONES		
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas. Modificación del Plan Parcial de Getares A-Norte [ San García ]. Aprobación Definitiva 21/05/2000.		Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.		

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.1. ACEBUCHAL BAJO.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0.9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
	Pareda	240	12	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/Sec. 5	II
	Bloque Vertical Bloque Aislado Bloque Horizontal	400	20	s/Sec. 5	s/Sec. 5	s/Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana cerrada, manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la accesibilidad y movilidad.
- Apertura de nuevo viario.
- Incremento de los espacios libres y de los equipamientos.
- Mejora de la urbanización y de la infraestructura.
- Cualificación de la imagen urbana.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m<sup>2</sup> suelo.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.2. EL CHAPARRAL.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: I

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	500	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
	Pareda	400	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertical Bloque Aislado Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la accesibilidad y movilidad.
- Apertura de nuevo viario.
- Incremento de los espacios libres y de los equipamientos.
- Mejora de la urbanización y de la infraestructura.
- Cualificación de la imagen urbana.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA: 6.3. LOS PINOS - SAN MIGUEL.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	500	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	400	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera		s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Protección del arbolado existente.
- Mejora de la urbanización general del área.
- Mejora de la accesibilidad interior.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA: 6.4. ADALIDES.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,85

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana cerrada, abierta y con edificación aislada						

OBJETIVOS

- Mejora de la accesibilidad general.
- Reequipamiento del área.
- Regularización de las viviendas.
- Mejora de la imagen urbana.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 6**  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN ABIERTA

• 6.3. LOS PINOS - SAN MIGUEL.

• 6.4. ADALIDES

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.5. PUNTA DE SAN GARCÍA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1.2

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	300	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada						

OBJETIVOS

- Mejorar el acceso al espacio libre de la Punta de San García
- Consolidación de los vacíos existentes.
- Mejora del frente marítimo, rescatando los espacios públicos.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.6. SAN GARCÍA II.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1.1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	300	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA							

OBJETIVOS

- Mejorar el acceso al espacio libre de la Punta de San García
- Consolidación de los vacíos existentes.
- Mejora del frente marítimo, rescatando los espacios públicos.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 6**  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN ABIERTA

• 6.5. PUNTA DE SAN GARCÍA.

• 6.6.- SAN GARCÍA II.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.7. GETARES - PICARO.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	500	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aislado						
	Bloque Horiz.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada						

OBJETIVOS

- Completar un área vacante.
- Mejora del frente al río Pícaro.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

No se admite la segregación de parcelas.  
\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.8. NÚCLEO DE GETARES.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	700	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	III
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aislado	3500	25	s/Sec. 2	s/Sec. 2	s/Sec. 2	50%
	Bloque Horiz.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada						

OBJETIVOS

- Regularización de las viviendas.
- Limitar el crecimiento.
- Mejorar las relaciones con el entorno.
- Protección del río Pícaro, arroyo del Lobo y playa de Getares.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

No se admiten agregaciones de parcelas.  
\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 6**  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN ABIERTA

• 6.7. GETARES - PÍCARO.

• 6.8. NÚCLEO DE GETARES.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.9. EL COBRE.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	500	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	III
	Pareda	300	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada						

OBJETIVOS

- Regularización de viviendas.
- Mejora de la accesibilidad.
- Mejora de la relación con el Parque Natural de los Alcornocales y con el arroyo de la Mel.
- Incremento de las dotaciones públicas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA : 6.10. ALMENDARACHE.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	500	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	III
	Pareda	300	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	1/2 Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Aislado						
	Bloque Horizontal						
MORFOLOGÍA	Manzana con edificación aislada						

OBJETIVOS

- Regularización de viviendas.
- Mejora de la accesibilidad.
- Limitar el crecimiento.
- Mejora de la urbanización y de la imagen urbana.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 6**  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE  
EDIFICACIÓN ABIERTA

• 6.9. EL COBRE.

• 6.10. ALMENDARACHE.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA: 6.11. EL FARO.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	500	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	s/Sec. 6	II
	Parcelada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz						
	Abierta						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Cerrada						
	MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.					

OBJETIVOS

- Reurbanización total del área.
- Reforestación.
- Mejora de la imagen general.
- Dotación de las infraestructuras adecuadas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Es necesaria la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Residencial Unifamiliar aislada en Manzana de Edificación Aislada

SUBZONA: 6.12. PELAYO.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	1000	s/Sec. 6	10	5	5	20
	Parcelada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz						
	Abierta						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Cerrada						
	MORFOLOGÍA						

OBJETIVOS

- Mejora de las condiciones de contacto con el entorno natural.
- Dotación de infraestructuras de saneamiento.
- Detener las ocupaciones del monte público.
- Regularización de las viviendas.

CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Es necesaria la Redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana.

\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 6**  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

• 6.11. EL FARO.

• 6.12. PELAYO.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 7  
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EDIFICACIÓN  
 ABIERTA Y CERRADA**

- 7.1. CELUPAL - LA MENACHA.
- 7.2.- ACCESO NORTE.

ZONA DE ORDENANZA Actividades Económicas Abierta y Cerrada							
SUBZONA: 7.1. CELUPAL - LA MENACHA. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	s/Sec.7	s/Sec.7	10	10	10	s/Retranqueo s/Ordenado
	Cerrada	s/Sec.7	s/Sec.7	5	0	0	s/Retranqueo s/Ordenado
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada, Manzana Compacta.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como objetivo principal se establece el mantenimiento y mejora de las instalaciones existentes.</li> <li>• Mejora de la relación con el entorno.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
El Uso dominante es el Industrial y los usos pormenorizados E-F y B1 en el misopoligono de la Carretera Vieja. Serán, asimismo, de aplicación las condiciones de uso del Título X, Capítulo II, Sección 7ª de las Normas Urbanísticas.				1. La tipología Actividades Económicas Cerradas sólo se permite en el misopoligono de la Carretera Vieja a Los Barrios. 2. No se permiten segregaciones de parcela. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

ZONA DE ORDENANZA Actividades Económicas Abierta y Cerrada							
SUBZONA: 7.2. ACCESO NORTE. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	1000	10	5	5	5	50% s/ordenación
	Cerrada	s/Sec.7	s/Sec.7	5	0	0	s/Retranqueo s/ordenación
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada, Manzana Compacta.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación de la imagen urbana</li> <li>• Facilitar los accesos a las zonas colindantes</li> <li>• Mejora de la accesibilidad y movilidad</li> <li>• Consolidación de un frente de actividades económicas especializadas</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Los usos admisibles son: según se definen en las Normas Generales B2 - B3 (excepto X1) - B4 - B5 - D - E - F. Serán, asimismo, de aplicación las condiciones de uso del Título X, Capítulo II, Sección 7ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA**  
Actividades Económicas Abierta y Cerrada

SUBZONA : 7.3. GARABILLA.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada						
	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Abierto						
	Bloque Horiz						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada	s/Sección 7 <sup>a</sup>	s/Sección 7 <sup>a</sup>	s/Sección	s/Sección	s/Sección	s/Sección 7 <sup>a</sup>
MORFOLOGÍA							s/ordenación

OBJETIVOS

- Mejora de la imagen al frente marítimo.
- Mantenimiento y mejora de las instalaciones existentes en la actualidad.

CONDICIONES DE USO

Uso dominante industrial, con los siguientes usos pormenorizados, definidos en las Normas Generales de Usos: B1/ D1/ E/ F  
Serán, asimismo, de aplicación las condiciones de Uso del Título X, Capítulo II, Sección 7<sup>a</sup> de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

No se permiten segregaciones de parcelas.  
\* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA**  
Actividades Económicas Abierta y Cerrada

SUBZONA : 7.4. VARADERO INDUSTRIAL.  
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada						
	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Abierto						
	Bloque Horiz						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada	s/Sección 7 <sup>a</sup>	s/Sección 7 <sup>a</sup>	S			s/Sección 7 <sup>a</sup>
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta						s/ordenación

OBJETIVOS

- Mejorar el frente del ámbito hacia el acceso sur.
- Mejora de la urbanización.

CONDICIONES DE USO

Son usos admisibles, según quedan definidos en Las Normas Generales de Usos las que, a continuación, se relacionan: B2/ B3 (excepto XII/ B4/ B5/ D1/ D4/ D5/ D6/ E/ F).  
Serán de aplicación, asimismo, las condiciones de Uso del Título X, Capítulo II, Sección 7<sup>a</sup> de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

**ZONA DE ORDENANZA 7**  
ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EDIFICACIÓN  
ABIERTA Y CERRADA

• 7.3. GARABILLA.

• 7.4. VARADERO INDUSTRIAL.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO I. SUELO URBANO. SUBZONAS DE ORDENANZA**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**ZONA DE ORDENANZA 7  
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EDIFICACIÓN  
 ABIERTA Y CERRADA**

**• 7.5. CORTIJO REAL.**

**• 7.6. LOS GUIJOS INDUSTRIAL.**

ZONA DE ORDENANZA Actividades Económicas Abierta y Cerrada									
SUBZONA: 7.5. CORTIJO REAL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1									
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETANQUEO			Ocupación	Alturas		
			Fachada	Fondo	Lateral				
UNIFAMILIAR	Aislada								
	Parada								
	Hilera								
COLECTIVA	Bloque Vertical								
	Bloque Aislado								
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	2000	s/Sección 7ª	10	5	5	s/Retranque	s/ordenación	
	Cerrada								
MORFOLOGÍA		Manzana con Edificación Aislada.							
OBJETIVOS									
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar la urbanización de la subzona.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad y conexión con el Puerto.</li> </ul>									
CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES				
Uso Dominante Industrial. Serán de aplicación las condiciones de uso del Título X, Capítulo II, Sección 7ª de las Normas Urbanísticas.					Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

ZONA DE ORDENANZA Actividades Económicas Abierta y Cerrada									
SUBZONA: 7.6. LOS GUIJOS INDUSTRIAL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1									
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETANQUEO			Ocupación	Alturas		
			Fachada	Fondo	Lateral				
UNIFAMILIAR	Aislada								
	Parada								
	Hilera								
COLECTIVA	Bloque Vertical								
	Bloque Aislado								
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta								
	Cerrada	500	10	5	5		s/Retranque	s/ordenación	
MORFOLOGÍA		Manzana Comparta.							
OBJETIVOS									
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar la urbanización de la subzona.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad y la conexión con los sectores colindantes.</li> </ul>									
CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES				
Uso dominante Industrial. Serán de aplicación las Condiciones de Uso del Título X, Capítulo II, Sección 7ª de las Normas Urbanísticas.					Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**1.U.E.1. BANDA BEL RÍO**

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 1 U.E. 1. BANDA DEL RÍO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 UUA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 15.580 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 15.580 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 121			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Pareada	100	6	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	II
COLECTIVA	Hilera	400	15	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	IV
	Bloque Vertic.						
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Aisl.	400	24	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	II
	Bloque Horiz.						
MORFOLOGÍA	Abierta						
	Cerrada						
Manzana compacta, manzana cerrada, manzana abierta.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínima Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
8.453	2.161	3.233			10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Ordenación de una zona desestructurada y regeneración del frente del Arroyo de la Miel,				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**1.U.E.2. PLAZA DEL CORAL**

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 1.U.E.2. PLAZA DEL CORAL.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,90 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 5.110 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.110 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 48			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilado						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ordenaci
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ordenaci
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Aisl	400	24	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ordenaci
	Bloque Horiz						
	Abierto						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta y manzana cerrada						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
3.258	1.750				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Mejora de la Urbanización. El área de la Plaza del Coral debe mantener su estructura y morfología actual admitiéndose la recuperación del ámbito constituido por el espacio público y las viviendas del entorno. Se prevé la mejora del acceso con una plaza hacia el arroyo de la miel.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**1.U.E.3. CRISTO DE LA ALAMEDA**

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 1.U.E.3. CRISTO DE LA ALAMEDA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,10 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 7.187 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 7.187 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 54			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1,1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Filero	100	6	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ordenaci
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ordenaci
	Bloque Asal	400	24	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ Sec. 1	s/ordenaci
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierto						
	Cerrado						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta y manzana cerrada						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
3.297	2.783				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Obtención de una importante superficie de espacios libres. Sellado de medianeras de las edificaciones con fachada a c/ Cayetano del Toro. Apertura de nuevo viario que posibilite el esponjamiento de la trama urbana.				
ED.PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

2.U.E.1 LA GANJA I

ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.1. LA GRANJA.								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 15.706 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,90 U/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 15.706 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 131		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareada							
	Hilera							
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	80%	IV
	Bloque Aisl							
	Bloque Planta							
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierto							
	Cerrado							
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana abierta.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento			
	Público	Privado	Público	Privado				
4.914		4.084	1.789		10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS					
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Completación de la trama urbana. Continuidad de la estructura viaria.					
ED. PROGR.	11	11						
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12						
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**2.U.E.2. LA GRANJA II**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.2. LA GRANJA II.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 10.039 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.019 m <sup>2</sup>		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 34			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Pareada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Aisl.						
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
MORFOLOGÍA	Abierta						
	Cerrada						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
3.454	4.555						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Colmatar el frente hacia la autovía Cádiz - Málaga.				
ED. PROGR.	III1	III1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 2.U.E.3 LA GRANJA III

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.3. LA GRANJA III.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 5.440 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.720 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 25			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Trilero						
	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.	800	25	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	30% IV
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Horiz.						
	Absorta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana con edificación aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
2.333	3.018				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Obtención de una superficie importante de espacio libre en el frente a la Avenida de las Flores.				
ED./PROGR.	II1	II1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	II1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			La edificación puede adosarse al lindero que da frente al espacio libre a fin de continuar la alineación del bloque colindante.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**2.U.E.4. EL ROSARIO**

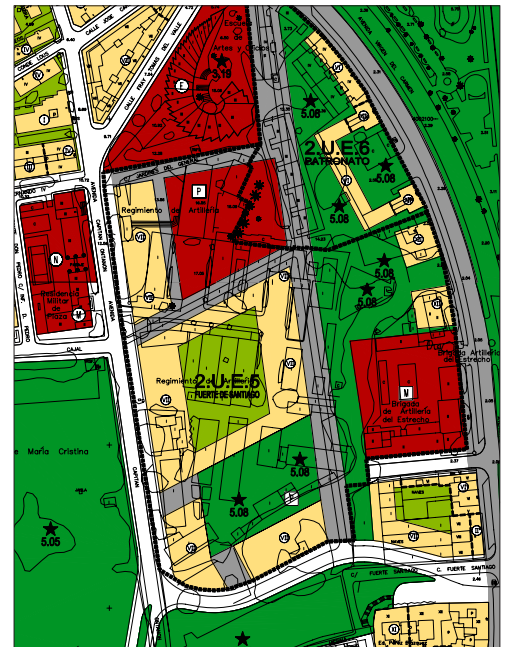
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.4. EL ROSARIO.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 27.105 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 3,06 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 82.995 m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 720		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 3,062 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 3,062 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado Paredada Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical Bloque Aisl Bloque Manis	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	VII *
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana abierta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
13.615	10.180		3.000		11.400 m <sup>2</sup> construidos		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Reordenar un sector colmatado de edificabilidad por transferencias de aprovechamiento del planeamiento anterior. Obtención de espacios libres y superficie edificada de equipamientos.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas. La edificabilidad asignada a la UE procede del primitivo Plan Parcial de El Rosario cuya modificación quedó recogida en el PGMOU de 1.984. *Un 20% de la edificación podrá alcanzar VIII plantas de altura				



**NORMAS URBANÍSTICAS**

**2.U.E.5. FUERTE SANTIAGO**

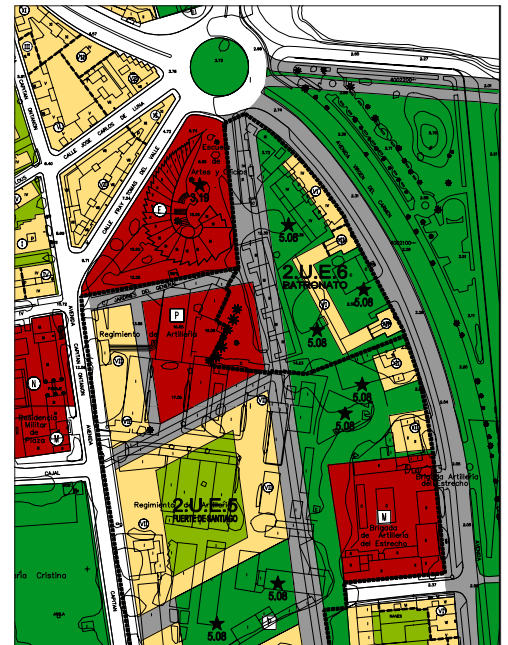
ZONA DE ORDENANZA						
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.						
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.5. FUERTE DE SANTIAGO						
APROVECHAMIENTO TIPO: 2,07 UAI/m <sup>2</sup>						
SUPERFICIE DE LA U.E.: 37.454 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 77.560 m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 697			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral	Ocupación
UNIFAMILIAR	Aislada Paseada					
	Hilera					
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	observancia VI, VII+V+XII
	Bloque Asil.					
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horta					
	Abierta					
	Cerrada					
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana cerrada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN						
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento	
	Público	Privado	Público	Privado		
10.700	16.809	2.984	7.309	10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Transformación de un área central ocupada por instalaciones militares actualmente obsoletas. Apertura y continuidad de la estructura viaria. Obtención de suelos para espacios libres y Equipamientos.			
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11				
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12				
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para todas las parcelas se permite una ocupación máxima del 100%, excepto en la que se ordena el espacio libre privado central. *Proviene de un Plan Especial Aprobado Definitivamente (3/04/2000) Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**2.U.E.6 EL PATRONATO**

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.6. PATRONATO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,44 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.179 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 14.701 m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 169		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1,1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Patroada						
COLECTIVA	Hilera	800	25	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	observación VI y XII
	Bloque Vertic						
	Bloque Aisl						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz						
	Abierto						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
1.989	4.656		1.234				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Regeneración del frente al Área Portuaria creando una fachada adecuada a la posición urbana de los terrenos.				
ED.PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			<p>Para los parcelas de 6 y 12 plantas de altura se permite el 100% de ocupación. De la máxima edificabilidad permitida hay que deducir la correspondiente a las edificaciones que mantiene la ordenación. En los medianeros de las edificaciones con los torres de XI, se permite un aumento de altura de hasta VIII plantas de un cuerpo de edificación de longitud máxima 12 m que posibilite resolver adecuadamente la transición entre alturas diferentes. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</p>				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**2.U.E.7. BAELO CLAUDIA**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.7. BAELO CLAUDIA.</b>							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,81 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 6.361 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.724 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 32			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Privada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3 (*) III
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Aisl.						
	Bloque Horiz.						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Cerrada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privado	Pública	Privado			
3.376		352		846	10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Espejamiento de la trama urbana mediante operaciones de apertura de viario.				
ED./PROGR.	I2	I2	Completar la edificación creando una manzana cerrada.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			(*) El fondo máximo edificable es el que aparece grafado en los Planos de Ordenación. La ocupación máxima permitida es del 60% * Cesión de 700 m <sup>2</sup> de local construido en estructura y cerramiento según establece el convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras y la propiedad. † Las Secciones referidas en los Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**2.U.E.8 HUERTA SILES**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.8. HUERTA SILES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,72 UA/m <sup>2</sup>			MAXIMA EDIFICABILIDAD: 7.197 m <sup>2</sup>				
SUPERFICIE DE LA U.E.: 7.997 m <sup>2</sup>			Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 77				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	III
	Bloque Horizontal						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana compacta, manzana aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
3.367	2.320				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Esporjamiento de la trama urbana mediante operaciones de apertura de vialidad. Rematar el frente edificatorio a la Avda. del Agua Marina. Superficie de espacios libres ocupando una posición interna de manzana, abierta por uno de sus frentes a vialidad de nueva formación.				
ED./PROGR.	I2	I2					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			(*) Para la edificación en Manzana abierta el fondo máximo edificable es el grafado en Planos de Ordenación del Suelo, pudiendo la edificación ocupar el 100% de la superficie delimitada entre la alineación exterior y dicho fondo máximo edificable. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

2.U.E.9. PIÑERA I

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.9. PIÑERA I.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,49 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 2.444 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 1.833 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 18			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic.	s/ordenación	s/ordenación	0	0	0	100%
	Bloque Asid.						
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana compacta.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
497							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Completar la operación edificatoria de bloques lineales, dando continuidad a los viarios intersticiales.				
ED./PROGR.	II1	III1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			La Ordenación grafada en los Planos de Ordenación de Suelo tiene carácter vinculante.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

2.U.E.10 PIÑERA II

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.10. PIÑERA II.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,49 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 10.200 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 7.650 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 84			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paseada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	IV
	Bloque Asil	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	50% IV
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz						
	Abierta						
ECONÓMIC	Cerrada						
	MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana con edificación aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
6.098	2.057		391		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de completación de trama urbana, con el objetivo de establecer continuidad en la estructura viaria y obtener una superficie de espacio libre que coadyuve a la regeneración espacial del área.				
ED./PROGR.	III	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	II					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			(*) La edificación deberá alinearse a C/ Agustín Moriche.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



ANEXO II. SUELO URBANO. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLANES ESPECIALES

NORMAS URBANÍSTICAS

2.PE.11 ACCESO SUR

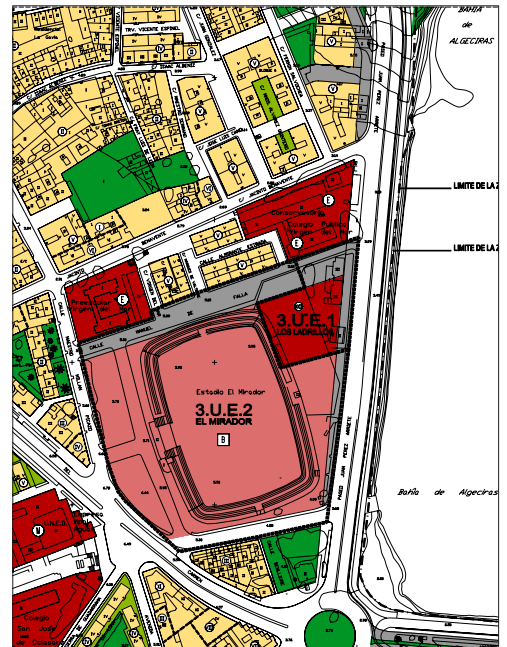
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.PE.11. ACCESO SUR.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 88.547 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 U/m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 700		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 79.692 m <sup>2</sup>					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación					
		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,5					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Privada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	s/Plan	s/Plan	s/Plan	s/Plan	s/Plan	VII, III
	Bloque Horizontal	s/Plan	s/Plan	s/Plan	s/Plan	s/Plan	VII y III
	Bloque Horizontal	s/Plan	s/Plan	s/Plan	s/Plan	s/Plan	VII y III
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacto, Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privada	Pública	Privada	10% Aprovechamiento tipo UE		
28.437	22.351		18.808				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación emblemática en la conformación del nuevo Acceso Sur.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	II1	Generación de un sistema lineal de Espacios Libres en contacto con dicho elemento viario.Los establecidos en la Memoria de Ordenación . Intervenciones estructurantes				
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2	Localización de un importante paquete de suelo para Equipamientos en posición colindante con la Unidad de Ejecución de Soto Rebolé.				
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Plan Especial.</li> </ul>			Se plantea su desarrollo mediante la Redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. La ordenación propuesta se considera no vinculante. El criterio para la determinación de las alturas máximas ha sido: -VI plantas en las edificaciones en contacto con el acceso sur. -III plantas para las edificaciones que realicen la transición hacia el área urbana de la Juliana y la Unidad de Ejecución de Soto Rebolé. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 3.U.E.I. LOS LADRILLOS

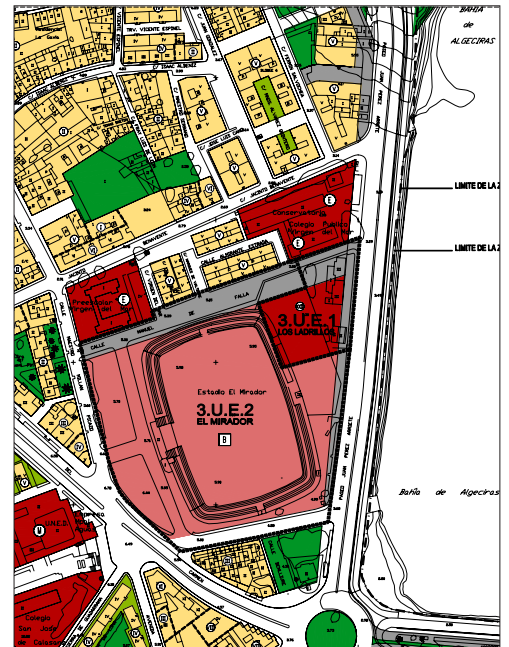
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.1. LOS LADRILLOS.							
APROVECHAMIENTO TIPO:.....							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 3.954 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD:.....				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:.....			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Especificación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: .....			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación:	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Paredada Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Alal (*)	(**)	3	3	3	40%	XXII
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Híbrido						
	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Públicos	Libres Privado	Mínimo Equipamiento Público	Privado	Mínimo Cesión Aprovechamiento		
2.584							
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Se pretende obtener un edificio singular de carácter público que pasará a formar parte del sistema general de equipamiento, referente visual para la bahía, y que ha sido objeto de un Concurso Público.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				(*) Actuación Unitaria (**) Actuación Unitaria en manzana Con la finalidad de resolver los accesos al conjunto formado por las unidades de ejecución 3UE1 y 3UE2 y en concreto al aparcamiento de la 3UE2, a través de la calle Manuel de Falla, han de coordinarse la gestión de ambas unidades.			



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.2. EL MIRADOR**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.2. EL MIRADOR.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,96 UA/m <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE LA U.E.: 25.471 m <sup>2</sup>		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:				
	MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 40.000 m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,57042 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1,25				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque "Así"						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Edificación abierta						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	20.611	10% Aprovechamiento tipo UE	
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROG.	INICIO	FINAL	Edificación singular para Equipamiento Comercial de carácter privado.				
ED./PROGR.	11	11	Espacio libre de uso público abierto a la Bahía de superficie mayor o igual al 30% del suelo.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento Comercial de carácter privado.</li> <li>Construcción y Servicios Técnicos.</li> </ul>			Deberá someterse a las estipulaciones establecidas en el artículo 168 de las presentes Normas. Las condiciones de integración del uso propuesto entenderán especialmente a la red viaria, según el Estudio de Tráfico incluido como Anexo a la Memoria de Ordenación. Con la finalidad de resolver los accesos al conjunto formado por las unidades de ejecución 3UE1 y 3UE2 y en concreto al aparcamiento de la 3UE2, a través de la calle Manuel de Falla, han de coordinarse la gestión de ambas unidades.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.3. FÁBRICA DE HIELO**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.3. FÁBRICA DE HIELO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,64 U.A./M <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 4.867 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.650 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 31			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,85				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera	s/ordenación	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	100%
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	observar IV
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Asil						
	Bloque Horiz						
MORFOLOGÍA	Abierta						
	Cerrada						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
1.293	1.287				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Esponjamiento de la trama urbana mediante operaciones de apertura de viario. Obtención de espacios libres y equipamientos.				
ED./PROGR.	III1	III1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Se establece para el suelo neto edificable de IV plantas de altura una ocupación media del 75%, pudiéndose ampliar hasta el 100% en aquellas parcelas cuyas dimensiones así lo aconsejan para una implantación tipológica adecuada. Los espacios libres de parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

3.U.E.4. ALFAGEME

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.4. ALFAGEME.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,80 UUA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 3.020 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.020 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 25			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilado						
	Pareada Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	IV
	Bloque Asil. Bloque Horiz.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Manzana Cerrada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
1.114	1.059				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Completar la trama urbana incidiendo en la regeneración del tejido.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



ANEXO II. SUELO URBANO. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLANES ESPECIALES

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

3.U.E.5n. HOYO DE LOS CABALLOS

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.5n. HOYOS DE LOS CABALLOS							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 9.100 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 1,44 UA/m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 131		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 16.488 m <sup>2</sup> (*)					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,81 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Paseado						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	VII
	Bloque Ajal						
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Horiz						
	Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
4.200	1.210		1.750		10% Aprovechamiento Tipo		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Conformar la Sección de la Carretera la Granja mediante un edificio de VII plantas de altura máxima. Cesión de suelo destinado a equipamiento público asistencial que da frente a la carretera la Granja colindante a dicho edificio. Cesión de espacios libres públicos con la conferencia en la Carretera la Granja con la Arda. Virgen del Carmen.				
ED./PROGR.	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> <li>Ordenación procedente del Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente con fecha (4/04/1997)</li> <li>Se compone de 13.993 m<sup>2</sup> del Estudio de Detalle Aprobado y 2.495 m<sup>2</sup> pendientes según convenio suscrito.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.6. EL SECANO**

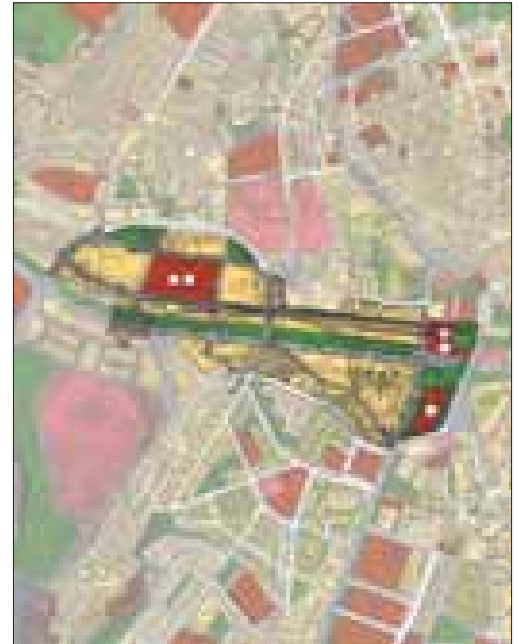
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.6. SECANO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,05 UAI/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 4.453 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.679 m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 56		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada						
	Pareada Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	850	10	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	80% III y IV
	Bloque Asist						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz						
	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	Actuación Pública		
2.366							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Regeneración y Recomposición del frente urbano a C/ Patriarca Obispo Ramón Pérez Rodríguez.				
ED./PROGR.	I1	I1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.PE.7. ACCESO CENTRAL**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3 PE.7. ACCESO CENTRAL							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 270.359 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 2000			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 216.287 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,35				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMAM(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.
	Bloque Atal	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.
	Bloque Horizontal	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.	s/P.E.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta y con edificación aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privado	Pública	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
Aproximadamente: 90.000	40.000		30.000				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Los establecidos en la Memoria de Ordenación, que deberán concretarse por el preceptivo Plan Especial.				
PLAN ESPECIAL	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II1	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las que sean definidas por el Plan Especial dentro de las admisibles en la Zona de Ordenanza</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Aplicación del Artículo 24.5 de las Normas Urbanísticas</li> <li>El P.E. podrá redefinir la U.E., su subdivisión en U.E. distintas y excluir de la U.E. aquellas parcelas edificadas cuya ordenación se mantenga</li> <li>Dado su carácter estructurante el Plan Especial deberá asegurar su adecuada inserción con las conexiones exteriores a su ámbito, pudiendo elevar de forma puntual las propuestas incluidas en el Plan General, entendiéndose a estos sólo efectos legitimado para ampliar su ámbito de actuación.</li> <li>La suma de las superficies de las dotaciones públicas deberán cumplir, al menos, los mínimos establecidos por la legislación urbanística para un sector de suelo urbanizable de iguales características.</li> </ul>				



# NORMAS URBANÍSTICAS

3.U.E.8. PESCADORES I

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.8. PESCADORES I.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 UUA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 3.787 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.787 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 30			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilado						
	Pareada Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3 (*)
	Bloque Asil.						
	Bloque Horiz.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Manzana Cerrada					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
1.527			1.498		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Continuidad de la trama viaria y los establecidos en la Memoria de Ordenación para esta intervenciones considerada como estructurante. Obtención de un paquete importante de suelo para Equipamiento.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 3.U.E.9. PESCADORES II

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.9. PESCADORES II.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,90 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 5.647 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.647 m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 47		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	60%
	Bloque Asist						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privado	Pública	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
3.558	1.288						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Completar la trama urbana.				
ED.PROGR.	I2	I2	Enanchamiento de la C/ Cartheya.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

3.U.E.10. SALADILLOS

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.10. SALADILLO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 LU/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 14.245 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 14.245 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 127			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada						
	Pareada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	70% II y IV
	Bloque Asil.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Horiz.						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
5.833	4.699		987		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Localización de una superficie importante de Espacios Libres en posición colindante con la Carretera de Cádiz. Transformación del tejido urbano existente, obteniendo unos espacios parcelados adecuados a la tipología a implantar.				
ED./PROGR.	I2	I2					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.11. PESCADORES III**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.11. PESCADORES III.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,75 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 4.635 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.635 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 39			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Pareda						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Manzana Cerrada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
3.960							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Esponjamiento de la trama urbana mediante operaciones de apertura de nuevo viario.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II1	III1					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.12. TRANSMISIONES**

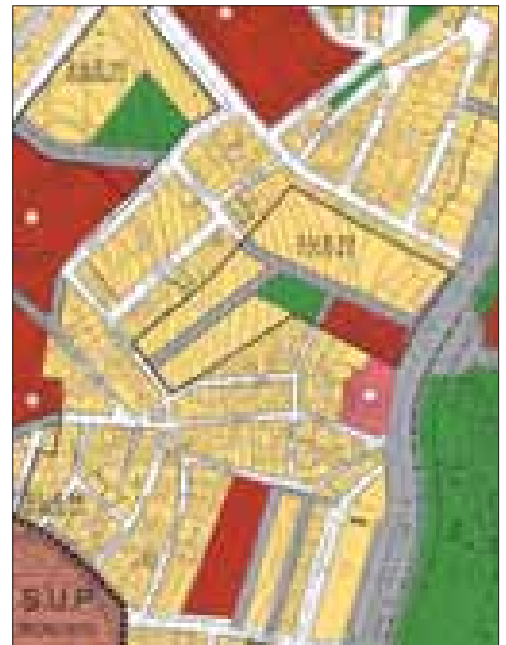
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.12. TRANSMISIONES.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 18.559 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,69 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 147			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 25.611 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,5				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada Paredada Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	60% II y III
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Manzana Cerrada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
12.249	1.231		812	93	10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Transformación del antiguo Cuartel de Transmisiones. Se pretende dar continuidad en la trama urbana colindante generando un sistema de espacios parcelados adecuado a la tipología a implantar, concentrando los suelos de cesión de espacios libres y equipamiento en posición colindante con el equipamiento privado existente.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Edificabilidad comercial complementaria de 7052 m <sup>2</sup> techo a localizar en las parcelas de III plantas de altura máxima. Cuando el uso a implantar en la planta baja de las edificaciones sea el comercial se permite una ocupación máxima del 100% en dicho planta. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.13. YESERA I**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.13. YESERA I.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 14.007 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 10.505 m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 77		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	3/ Sec. 4	3/ Sec. 4	3/ Sec. 4	II
	Bloque Vertic	400	15	3/ Sec. 3	3/ Sec. 3	3/ Sec. 3	II
	Bloque Horiz	400	24	3/ Sec. 4	3/ Sec. 4	3/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Manzana Cerrada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
9.321	897		1.394		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Continuidad de la trama viaria.				
ED./PROGR.	III	III	Generar un sistema de espacios parcelados acorde con la tipología edificatoria o implantar.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	III	Localización de los suelos de cesión de espacios libres y Equipamientos en posición colindante con la carretera de Cádiz.				
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

3.U.E.14. MONCAYO I

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.14. MONCAYO I							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,56 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 2.881 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.160 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 15			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	II
	Bloque Asi.						
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC:	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
1.596					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de remate y completación de borde de suelo urbano en su contacto con el suelo urbanizable programado "Alamillos Este".				
ED./PROGR.	III	III					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	III					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**3.U.E.15. MOCAYO II**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.U.E.15. MOCAYO II.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 6.032 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.524 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 29			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paseada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
3.347	1.540				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de completación de la trama urbana generando un sistema de espacios parcelados adecuados a la tipología base a implantar. Se busca resolver la continuidad de la trama viaria colindante.				
ED./PROGR.	III1	III1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.I. BAJADILLA I**

ZONA DE ORDENANZA Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.I. BAJADILLA I.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 6.376 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.463 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 32			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hileras	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	85% II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	85% II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	85% II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
2.598	785				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Completar la trama urbana dando continuidad al sistema viario existente.				
ED./PROGR.	II1	III1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una relación de 1 vivienda/80 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

4.U.E.2. BAJADILLA II

ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.2. BAJADILLA II.								
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 UA/m <sup>2</sup>								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 50.327 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 35.228 m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 252			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada	300	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paseada	200	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hileras	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.							
	Bloque Asil.							
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento			
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE			
33.237	3.128		210					
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS					
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Remate del Sector de Bajadilla hacia la Autovía Cádiz Málaga.					
ED./PROGR.	11	11	Se pretende, asumiendo las edificaciones y parcelaciones existentes, obtener un sistema de espacios parcelados adecuados a una caracterización tipológica diversa.					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12						
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.					
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.3. CERRO DE LAS MONJAS**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.3. CERRO DE LAS MONJAS.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,49 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 5.537 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.152 m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 34		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	II
	Bloque Vertic.						
	Bloque Ajst.						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz.						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
4.128					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Se pretende la regularización de un ámbito de suelo público ocupado ilegalmente.				
ED./PROGR.	II1	III1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 4.U.E.4 PERLITA

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.4. LA PERLITA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 13.406 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 9.384 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 67			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Parcelada						
	Hilera	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	II
	Bloque Asil						
	Bloque Horiz	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
7.200	4.300				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Resolución del frente urbano a la Autovía Cádiz Málaga.				
ED. PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los regulados en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.5 FUNDACIÓN BÁLSAMO**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.5. FUNDACIÓN BÁLSAMO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,33 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 22.921 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.606 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 96			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,6				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hileras	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	II
	Bloque Horizontal	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
8.611			8.743				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Completar la trama urbana colindante, generando un área central donde se concentran los suelos de cesión de espacios libres y equipamientos.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/89 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 4.U.E.6. HUERTA MI HACIENDA

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.6. HUERTA MI HACIENDA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 58.322 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 23.328 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 175			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paseada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hileras	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Asi.						
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Casión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
34.285	9.480						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de remate de borde del suelo urbano sobre el Sector de Suelo Urbanizable Programado "Pajarete" y el Sistema General viario de la Nueva Variante. Se pretende obtener una ordenación adecuada para una implantación tipológica diversa.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	III1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.7. EL COLES**

ZONA DE ORDENANZA Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.7. EL COLES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 33.735 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 13.494 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 101			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.1)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
16.877	13.513				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación, junto con la 4.U.E.6, de remate del borde de suelo urbano entre el Sector de Suelo Urbanizable Programado, "Pajarete" y el Sistema General Vial de la nueva variante. Se pretende obtener una ordenación adecuada para una implantación tipológica diversa.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	II1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.8. EL COBRE**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hilera en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.8. EL COBRE.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,26 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 13.563 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.425 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paseada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Asil.	400	24	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Horiz.						
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
9.622	1.401				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de colmatación de Suelo Urbano en su frente de contacto con el Suelo Urbanizable Programado "Cortijo Real 2". Se persigue posibilitar una implantación tipológica diversa.				
ED./PROGR.	III	III					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	III					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de bloque horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.9. PASTORES**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.9. PASTORES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,56 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 3.749 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.624 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 18			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hileras	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
1.873			936	64	10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de remate y colmatación del suelo urbano en su frente de contacto con la nueva variante.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de bloque horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.10. METALSA I**

ZONA DE ORDENANZA Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.10. METALSA I.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,24 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 15.156 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.062 m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 48		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,6					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paseada						
COLECTIVA	Hileras	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres Público	Privado	Mínimo Equipamiento Público	Privado	Mínimo Cesión Aprovechamiento		
4.868	1.420	1.897	1.847		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO III	FINAL II	Transformación de un área industrial. Se busca la recomposición de la trama urbana adecuándola a la implantación de tipologías residenciales. Mediante las operaciones de apertura de vialidad se pretende optimizar la conexión con el Suelo Urbanizable Programado Alamillos Oeste.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.11. METALSA II**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.11. METALSA II.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,24 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 20.455 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 8.182 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 62			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,6				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
8.218	5.314		2.750				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROG. ED./PROG.	INICIO II1	FINAL III1	Transformación de una antigua área industrial. Se persigue su adecuación a la implantación de tipologías residenciales. Como objetivo básico de la ordenación planteada se encuentra la localización de la superficie de Espacios Libres en posición central aprovechando la traza del arroyo existente.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	III1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	III2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidos en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**4.U.E.12. EMBARCADERO**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.12. EMBARCADERO I.</b>							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,32 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 16.625 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.650 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 48			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hileras	100	6	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec.3	s/ Sec.3	s/ Sec.3	II
	Bloque Horiz.	400	24	s/ Sec.4	s/ Sec.4	s/ Sec.4	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada	500	10	s/ Sec.7	s/ Sec.7	s/ Sec.7	II
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
7.953	1.833						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Resolución del frente a la Autovía Cádiz Málaga mediante la localización de parcela de espacios libres y vial de servicio que posibilite el registro del área.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

4.U.E.13.LA COMISARÍA

ZONA DE ORDENANZA Residencial Unifamiliar en Hileras en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.U.E.13. COMISARÍA							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 U/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 19.767 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 9.883 m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 79		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	IV
	Bloque Horizontal			s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
5.070	10.106						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Conformar el frente de la Aida. de la Diputación y cesión de suelo para equipamiento público destinado a la Comisaría de Algeciras.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**5.U.E.1. CABO LASTRE**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.1. CABO LASTRES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,32 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 23.434 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 9.373 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 36			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	50% II
	Bloque Asil.	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50% II
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
12.632	1.021		3.732		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de colmatación del borde del Suelo Urbano hacia el Sistema General de Espacios Libres del Área de Palmares, resolviendo el contacto con la localización de una pieza de equipamiento.				
ED./PROGR.	I1	I1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología BH se establece una proporción de 1 viv/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**5.U.E.2. CABO FINISTERRE**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.2. CABO FINISTERRE.							
		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,36 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.446 m <sup>2</sup>			
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.116 m <sup>2</sup>		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 17		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachado	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	50% II
	Bloque Aisl.	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50% II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
7.179			1.286				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Se trata de una operación de esponjamiento de la trama urbana mediante aperturas de vialidad que buscan la optimización de la movilidad interior. Como criterio general se busca la generación de suelo público de equipamientos y espacios libres a fin de coadyuvar a la resolución de la problemática de infradotación que presenta el área donde se enmarca la UE.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**5.U.E.3. CABO AGUA**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.3. CABO AGUA.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.719 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,36 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.687 m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 33		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	50% II
	Bloque Asil.	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50% II
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta y con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
7.272			2.015		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Se trata de una operación de esponjamiento de la trama urbana mediante aperturas de vialidad que buscan la optimización de la movilidad interior. Como criterio general se busca la generación de suelo público de equipamientos y espacios libres a fin de coadyuvar a la resolución de la problemática de infradotación que presenta el área donde se enmarca la U.E.				
ED./PROGR.	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	II					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 5.U.E.S. ARROYO DE LA MIEL

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.S. ARROYO DE LA MIEL							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,26 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 36.557 m <sup>2</sup>			MAXIMA EDIFICABILIDAD: 14.622 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 110			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,65				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada	400	15	s/ Sec.6	s/ Sec.6	s/ Sec.6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec.6	s/ Sec.6	s/ Sec.6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec.5	s/ Sec.5	s/ Sec.5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec.5	s/ Sec.5	s/ Sec.5	60% II
	Bloque Asil.	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	60% II
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec.5	s/ Sec.5	s/ Sec.5	60% II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta y con Edificación Asilada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
14.054	14.109		1.283		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de colmatación residencial del área de la Calzada de los Tomates en el punto de contacto con el Sistema General de Espacios Libres colindante. Se persigue obtener una morfología adecuada a una caracterización tipológica diversa, dar continuidad a la trama viaria existente y localizar la superficie de cesión de espacios libres en contacto con el Sistema General.				
ED./PROGR.	II2	II2					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II2	II2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo neto.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**5.U.E.6. HUERTA OTTONE**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.6. HUERTA OTTONE.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 48.878 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 14.663 m <sup>2</sup>		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 98			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	3/ Sec.6	3/ Sec.6	3/ Sec.6	II
	Paredada	240	12	3/ Sec.6	3/ Sec.6	3/ Sec.6	II
COLECTIVA	Bloque Horiz.	400	20	3/ Sec.5	3/ Sec.5	3/ Sec.5	II
	Bloque Vertic.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
34.143	9.812						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de esponjamiento de la trama urbana mediante aperturas de viario que persiguen optimizar la movilidad interior del área urbana donde se inserta esta UE. El sistema de espacios libres resultante de la ordenación se encuentra íntimamente ligado a dichas operaciones viarias. El sistema de espacios parcelados permite la diversificación tipológica.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**5.U.E.7. ACCESO SUR**

ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.7. ACCESO SUR II.								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 22.301 m <sup>2</sup>				APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 67				MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 8.920 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hileras	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	70%	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.							
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	70%	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento			
	Público	Privado	Público	Privado				
6.954	11.016				10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Facilitar la movilidad interior mediante conexiones viarias. Resolver, aportando una imagen urbana adecuada, el frente al nuevo Acceso Sur. Obtener un sistema de espacios parcelados adecuado a una implantación tipológica diversa dentro de opciones de vivienda unifamiliar.					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III						
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> suelo. Área de Suelo Público. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

5.U.E.12. ALGETARES

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.12.ALGETARES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,47 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 32.522 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 15.285 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 253			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA[M]	FRENTE MÍNIMO [M.]	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aisl	s/ordenación	s/ordenación	s/ordena	s/ordena	s/ordenaci	(IV/II)*
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
	(**)		41	752			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Mejora las condiciones topográficas del Frente de parcela con respecto al vial exterior de Acceso, y que evite las habituales escolleras. Operación Espionamiento de la trama, mediante aperturas peatonales de conexión entre parcelas y vial de Acceso. Dotación de equipamientos comercial privado				
ED.PROGR.	I1	I1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.			En esta UE se localizan los derechos del ED de P.G del SubPdl. Gatares A.Norte del Plan Parcial San García. El perímetro de la UE se ajusta al Borde exterior de Acceso del vial existente para permitir su renovación. (*) El Bloque Aislado se plantea con tipo de IV plantas escalonadas al vial existente y 1 planta o vial interior de la UE, comercial II plantas o vial existente. (**) 700 m <sup>2</sup> de zona verde. 625 m <sup>2</sup> de plaza pública, sobre equipamiento comercial privado. Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.1. CABO ROCA**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.1. CABO ROCA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,36 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 31.599 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.639 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 47			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Asil						
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
20.366	2.938						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	12	12					
PROYECTO URBANIZACIÓN	12	12					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.2. LA MEDIANA I**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.2. LA MEDIANA I.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,36 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 51.217 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 20.486 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 77			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic.						
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
24.171			11.811		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED. PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.3. LAS HUERTAS**

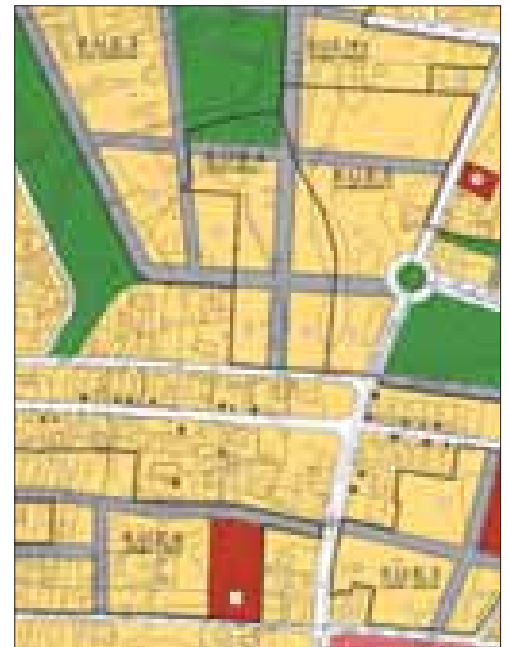
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.3. LAS HUERTAS.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,32 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 30.528 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.211 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 92			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Asil						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
16.410	5.232						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmatar la trama urbana siguiendo los criterios de: - Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. - Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. - Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	II					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 6.U.E.4. CABO PEÑAS I

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.4. CABO PEÑAS I							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,36 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.216 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.486 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 34			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA (MÍNIMAM <sup>2</sup> )	FRENTE (MÍNIMO (M.L))	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic. Bloque Asl						
	Bloque Horiz. Abierta	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
6.876	981				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coordinar al equipamiento del sector.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				
			* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.5. LA MEDIANA II

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.5. LA MEDIANA II.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 33.184 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 13.273 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 100			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
	Bloque Aisl						
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
16.410	5.393			10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al resquejamiento del sector.				
ED. PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidos en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.6 CABO COPE

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.6. CABO COPE.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,32 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 16.556 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.622 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 48			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Horiz Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
10.492			2.418		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.7. CABO SILLERO**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.7. CABO SILLERO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 5.125 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.050 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 15			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic. Bloque Aisl. Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
2.910	918		400		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.8. CABO BLANCO

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.8. CABO BLANCO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,32 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.202 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.480 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 33			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
	Bloque Aisl						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privado	Pública	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
6.634							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de:				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11	Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área.				
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12	Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica.				
			Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.9 CABO FARRUC

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.9. CABO FARRUC.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 7.729 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.091 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 21			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Tilero	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	III
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado		10% Aprovechamiento tipo UE	
4.925	820						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED.PROGR.	I2	I2					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**6.U.E.10. CABO BAGUR**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.10. CABO BAGUR.							
APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 13.775 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.510 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Aisl						
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
MORFOLOGÍA	Abierta						
	Cerrada						
Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
9.035					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED. PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.11. C/TUCÁN

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.11. CALLE TUCÁN.							
APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,24 UA/m <sup>2</sup> SUPERFICIE DE LA U.E.: 12.844 m <sup>2</sup> MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.137 m <sup>2</sup> Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 39 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,6							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
7.105					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			



# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.12. C/CERNICALOS

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.12. CALLE CERNICALO.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 3.867 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 1.546 m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 9		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Horiz						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
3.370							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED. PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.13. CABO PEÑAS II

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.13. CABO PEÑAS II.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.022 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 32		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.408 m <sup>2</sup>					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación					
		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONOMIC.	Bloque Aisl						
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
MORFOLOGÍA	Abierta						
	Cerrada						
Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
7.179							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de calmar la trama urbana siguiendo los criterios de:				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11	Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área.				
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12	Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica.				
			Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.14n. CABO PRIOR

ZONA DE ORDENANZA									
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada									
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.14n.CABO PRIOR.									
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,36 UA/m <sup>2</sup>									
SUPERFICIE DE LA U.E.: 8.077 m <sup>2</sup>					MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.230 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 24					SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas		
			Fachada	Fondo	Lateral				
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II		
	Pareada	240	12						
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	II		
	Bloque Vertic								
	Bloque Asal	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II		
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Abierta								
	Cerrada								
MORFOLOGÍA									
CONDICIONES DE ORDENACIÓN									
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento				
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento Tipo				
6.453									
PROGRAMACIÓN					OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmatar la trama urbana siguiendo los criterios de:						
PROYECTO URBANIZACIÓN			Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área.						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN			Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica.						
			Coadyuvar al reequipamiento del sector.						
CONDICIONES DE USO					DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.15. AVDA. DE LA DIPUTACIÓN**

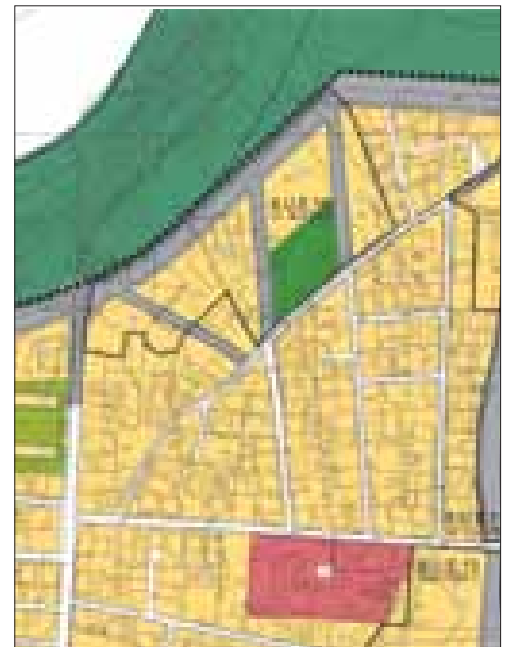
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.15. AVDA. DE LA DIPUTACIÓN.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 29.621 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 11.848 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 87			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN: 0,75				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	60%
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.						
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	60%
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
16.619	4.532						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.16. C/BUITRE

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.16. CALLE BUITRE.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 17.717 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 7.086 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 53			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Mixta	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
9.692	2.776				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al resquejamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.17. PALMONES**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.17. PALMONES.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 14.151 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 85			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 10.047 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,71 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,85				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilero						
	Bloque Vertic.						
	Bloque Asal	800	25	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	40%
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz						
	Abierto						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
7.748			1.440		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Crear un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	I1	I1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.18. CHAPARRAL

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.18. EL CHAPARRAL.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.287 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.514 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 33			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
7.281	4.006				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.19. SAN MIGUEL

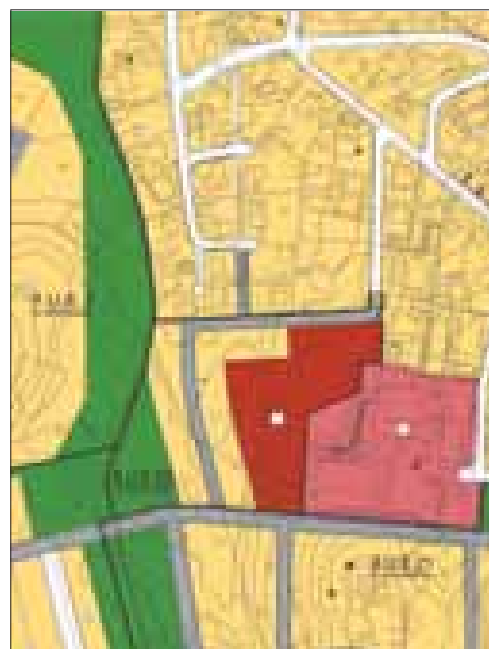
ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.19. SAN MIGUEL.								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 8.807 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 UA/m <sup>2</sup>								
Nº MÁXIMO DE VIVENDAS: 26 MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.403 m <sup>2</sup>								
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación								
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Alturas		
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic							
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento			
	Pública	Privado	Pública	Privado				
6.078					10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS					
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de recomposición tipomorfológica de un área degradada con marcado carácter industrial, de forma que, por un lado, se obtenga suelo residencial en condiciones adecuadas para acoger una diversificada oferta tipológica y, por otro, suelo para actividades económicas en posición colindante con la autovía Cádiz-Málaga, donde, asimismo se localiza la cesión de espacios libres aprovechando la existencia de una arbolada de porte considerable.					
ED./PROGR.	I2	I2						
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III						
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas para las parcelas residenciales y en la Sección 7ª para la parcela de actividades económicas.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m<sup>2</sup> suelo.</li> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>					



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 6.U.E.20. COLEGIO LOS PINOS

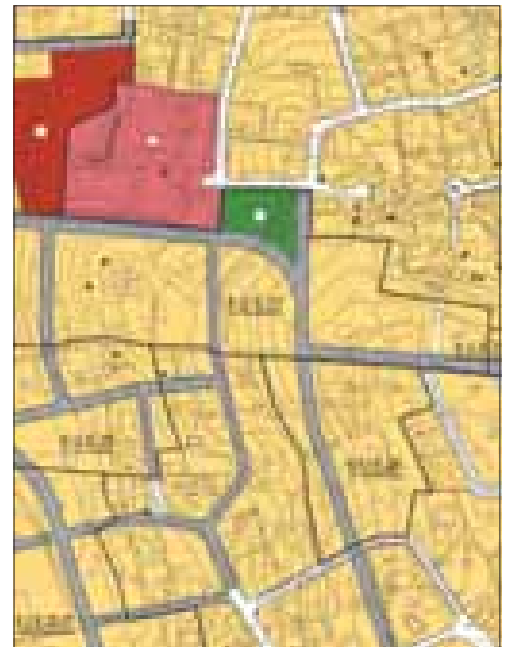
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.UE.20. COLEGIO LOS PINOS.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 18.968 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.690 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 40			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Asi						
ACTIVIDAD ECONOMICA	Abierta	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzanas Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
5.938	2.794		7.282		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Aumento de la superficie del Colegio colindante.				
ED./PROGR.	I2	I2	Mejora de la movilidad interior.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2	Sistema de espacios parcelados adecuado a una oferta tipológica diversificada.				
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.21. C/PALMERA

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.21. CALLE PALMERA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 42.226 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.667 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 85			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Tiilea	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
26.682	5.548						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de calmar la trama urbana siguiendo los siguientes criterios: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una oferta tipológica diversificada. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED.PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.22. VIVERO

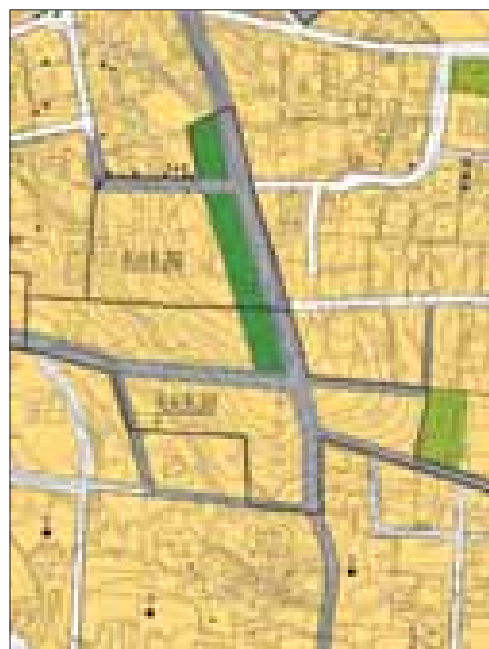
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.22. VIVERO.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 12.043 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,27 UA/m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 24		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.612 m <sup>2</sup>					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
6.765	2.442				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED. PROGR.	12	12					
PROYECTO URBANIZACIÓN	12	12					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.23. LOS PINARES**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.23. LOS PINARES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,27 UA/m <sup>2</sup> SUPERFICIE DE LA U.E.: 20.302 m <sup>2</sup> MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.090 m <sup>2</sup> Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Aisl						
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	III
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
13.118	886				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	I2	I2					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.24. C/CHUMBERA

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.24. CALLE CHUMBERA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,27 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 13.086 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.925 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 26			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Asil						
	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	III
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
11.320					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED. PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.25. C/LA PARRA

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.25. CALLE LA PARRA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,27 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 1.7.772 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.331 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 36			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierto						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
9.497	3.418		844				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.26-27. C/MEMBRILLO-MARGARITA

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.26-27.CALLE MEMBRILLO-MARGARITA.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,22 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 46.960 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 21.131 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 140			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,5				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
21.149	12.309				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector. Generando una importante superficie de Espacio Libre Público dando frente la Carretera Vieja Los Barrios.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.28. LOS SAUCES

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.28. LOS SAUCES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 63.027 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 31.513 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 210			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic.	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	II o IV
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Asi.						
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
MORFOLOGÍA	Abierta						
	Cerrada						
Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privado	Pública	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
33.410	3.277		10.324				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área, y hacer la transición tipológica. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coordinar el reequipamiento del sector.				
ED.PROGR.	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.29. C/OLIVO

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.29_CALLE OLIVO.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,27 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 8.471 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.541 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 17			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Vertic.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Bloque Horiz. Abierta						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
5.776					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 6.U.E.30. AVDA. LAS FLORES

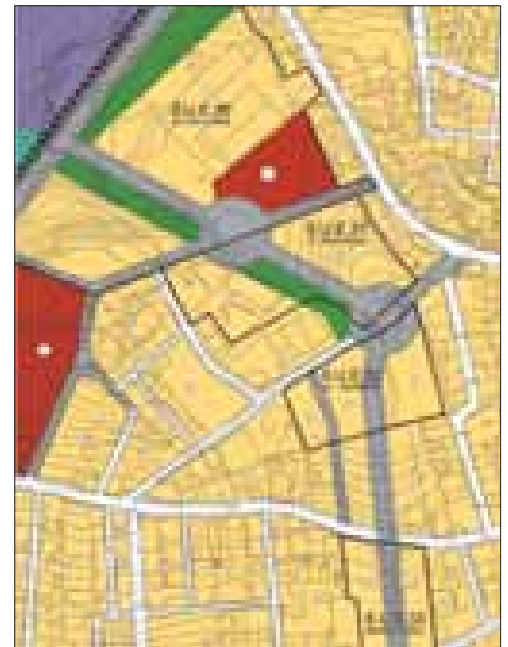
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.30. AVDA. DE LAS FLORES.							
APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 31.613 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.645 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 95			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Tilado	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aisl	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
14.880	4.603		3.173				
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	11					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.31. C/ ADALIDES

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.31. CALLE ADALIDES.							
SUPERFICIE DE LA U.E.:		9.350 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO:		0,28 UA/m <sup>2</sup>	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:		28		MÁXIMA EDIFICABILIDAD:		3.740 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:		0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN:		0,7	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.						
	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
6.287	843				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED. PROGR.	III	III					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	III					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.32. C/NARDO

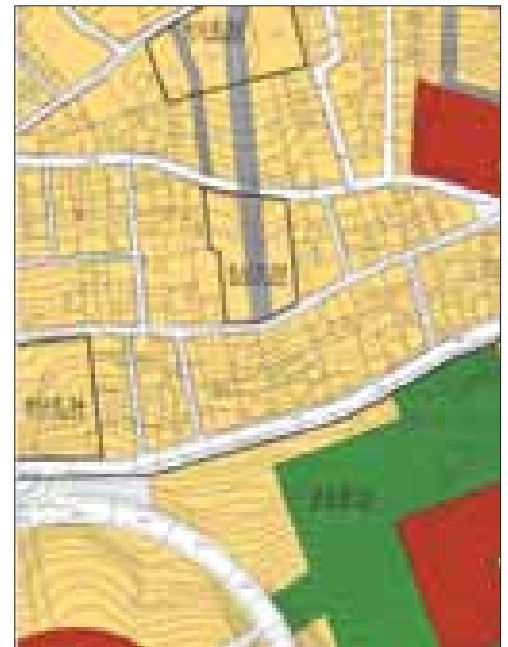
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.32. CALLE NARDO.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 5.903 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.361 m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 18		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
		Manzanas Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
4.150							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED/PROGR.	II1	II1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	II1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.33. BENITO DAZA**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.33. BENITO DAZA.							
APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 4.433 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 1.773 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 13			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic						
	Bloque Aisl	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
3.195					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
ED. PROGR.	III	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	III	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				





# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.34. VISTA MAR

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.34. VISTAMAR.							
APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,28 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 6.686 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 2.674 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 20			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,7				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Tilado	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
COLECTIVA	Bloque Vertic.						
	Bloque Aisl.						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz.	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	II
	Abierta						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
5.426			450		10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Operación que trata de colimtar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica. Coadyuvar al reequipamiento del sector.				
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**6.U.E.35.TELÉGRAFO**

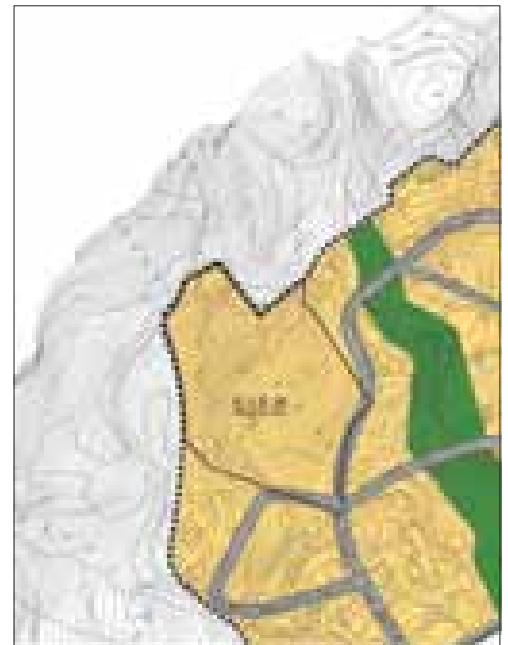
ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.35. TELÉGRAFOS.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,25 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 13.871 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.467 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 14			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	300	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
	Paredada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	II
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertic						
	Bloque Horiz						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Alberca						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
5.806	4.912				10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Conformar el frente al Mar mediante la localización de la cesión de espacios libres. Adecuar el sistema de espacios parcelados a la caracterización tipológica de vivienda unifamiliar aislada y/o pareada. Dar continuidad al viario de registro de las parcelas del frente marítimo.				
ED./PROGR.	I2	I2					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.36.PELAYO SUR

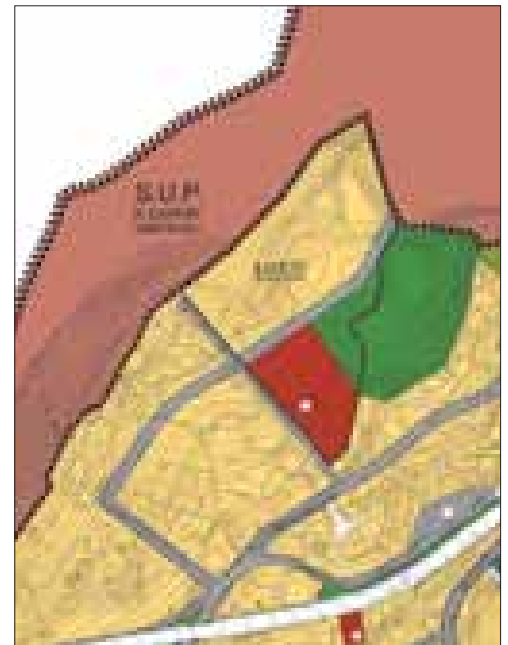
ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.36. PELAYO SUR.								
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,16 UA/m <sup>2</sup>								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 18.911 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.782 m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 9			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada	2000	20	10	10	10	10%	II
	Pareada Hilera							
COLECTIVA	Bloque Vertic.							
	Bloque Asil.							
	Bloque Horiz.							
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento			
	Público	Privado	Público	Privado				
18.022					10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS					
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Reequipamiento y mejora de la accesibilidad. Mejora de la Urbanización.					
ED./PROGR.	II2	II2						
PROYECTO URBANIZACIÓN	II2	II2						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2						
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					



# NORMAS URBANÍSTICAS

6.U.E.37. PELAYO OESTE

ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada								
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.37. PELAYO OESTE.</b>								
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,16 UA/m <sup>2</sup>								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 21.354 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.270 m <sup>2</sup>					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 10			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUILFO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada	1000	15	10	10	3	20% (*)	II
	Paredada							
COLECTIVA	Hilera							
	Bloque Vertic							
	Bloque Alal							
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Plantz							
	Abierta							
MORFOLOGÍA	Cerrada							
	Manzana con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento			
	Público	Privado	Público	Privado				
13.005	1.956		4.692		10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS					
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Reequipamiento y mejora de la accesibilidad. Mejora de la urbanización.					
ED./PROGR.	11	11						
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12						
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			(*) 20% en Planta Baja y 15% en Planta Alta. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.					



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

6.U.E.38. PELAYO ESTE

ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Unifamiliar Aislado en Manzana con Edificación Aislada								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.U.E.38. PELAYO ESTE.								
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,16 UA/m2								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 17.056 m2			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.411 m2					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 8			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,2 m2/m2			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Laterol			
UNIFAMILIAR	Aislada	1000	15	10	5	5	20% (*)	II
	Pareada							
COLECTIVA	Hilero							
	Bloque Vertic							
	Bloque Aisl							
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento			
	Público	Privado	Público	Privado				
9.958			4.281		10% Aprovechamiento tipo UE			
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS					
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Reequipamiento y mejora de la accesibilidad. Mejora de la urbanización.					
ED./PROGR.	II1	II1						
PROYECTO URBANIZACIÓN	II1	II1						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II2	II2						
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			(*) 20% en Planta Baja y 15% en Planta Alta. <ul style="list-style-type: none"> <li>Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>					



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**7.U.E.5. ACEBUCHAL NORTE IV**

ZONA DE ORDENANZA							
Actividades Económicas Tipología Abierta y Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.U.E.5. ACEBUCHAL NORTE IV.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 16.828 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 37			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 16.828 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Pareda						
	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	80% II
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	80% II
COLECTIVA	Bloque Aisl						
	Bloque Horiz	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	80% II
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta	100	15	(*)	(*)	(*)	80% II (10m)
	Cerrada						
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Manzana con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
13.400							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Garantizar la regeneración del frente a la variante intermedia. Dotación de suelo para Actividades Económicas no especializada.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas para la Subzona o la que pertenece la Unidad de Ejecución.</li> </ul>			Área Neto de Actividades Económicas(10600) y Residencial(2600) separados mediante vial de nueva ejecución previsto en el límite con el área residencial del Acebuchal. Para la zona de Actividades Económicas no se permiten tipologías edificatorias de nave industrial ni el empleo de materiales inadecuados al carácter singular que se pretende conferir a la edificación. (*) La edificación de las parcelas con frente a la avenida podrán abstrarse al vial. Para el resto de frentes se establece una separación mínima de 5m o 1/2 de la altura. * Los Saneamientos referidos en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO III. SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**2.U.E.12 SAN BERNABÉ-OESTE**

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.					
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.12 SAN BERNABÉ - OESTE</b>					
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,50 U.A./m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 166483 m <sup>2</sup>			
SUPERFICIE DE LA U.E.: 111.122m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
Nº HANDBLOQUE DE VIVIENDAS: 1727		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	ALTURA		
R.E-1	6326 m <sup>2</sup>	67	III		
R.E-2	6500m <sup>2</sup>	66	III		
R.E-3A	3395 m <sup>2</sup>	35	II		
R.T-3B	2264 m <sup>2</sup>	24	II		
R.E-4	7948 m <sup>2</sup>	85	III		
R.E-5	7830 m <sup>2</sup>	72	III		
R.E-6 Y 7	26100 m <sup>2</sup>	290	II		
R.E-8 Y 9	22500 m <sup>2</sup>	250	III		
R.E-10	19970 m <sup>2</sup>	219	III		
R.E-11	2160 m <sup>2</sup>	24	III		
R.E-12	5387 m <sup>2</sup>	42	II		
R.E-13	10954 m <sup>2</sup>	116	III		
R-1	81700 m <sup>2</sup>	890	VI		
R-1-2	83636 m <sup>2</sup>	910	VI		
R.T-3 Y 4	22500 m <sup>2</sup>	250	II		
R.T-3 Y 4	23400 m <sup>2</sup>	260	II		
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>					
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento
	Público	Privado	Público	Privado	
50.237	43.078				Cesiones ya efectuadas
<b>PROGRAMACIÓN</b>			<b>OBJETIVOS</b>		
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Operación de remota del Área Urbana de San Bernabé, heredado del Plan anterior.		
ED/PROGR.	II	II			
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II			
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	II			
<b>CONDICIONES DE USO</b>			<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas que no contradigan la determinación del art.275 de las mismas, que en su apart. 2º explicita las condiciones de los Anexos del Planeamiento Incorporados.			La altura máxima no podrá superar los VII plantas de altura. Superficie máxima edificable comercial 10.226 m <sup>2</sup> . Ámbito de Planeamiento Incorporado que asume las determinaciones del Plan Parcial del Sector S81 San Bernabé, aprobado definitivamente con fecha 26/04/95. *Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas. En la actualidad se está tramitando ( Aprobación Inicial) una modificación del Plan Parcial.		



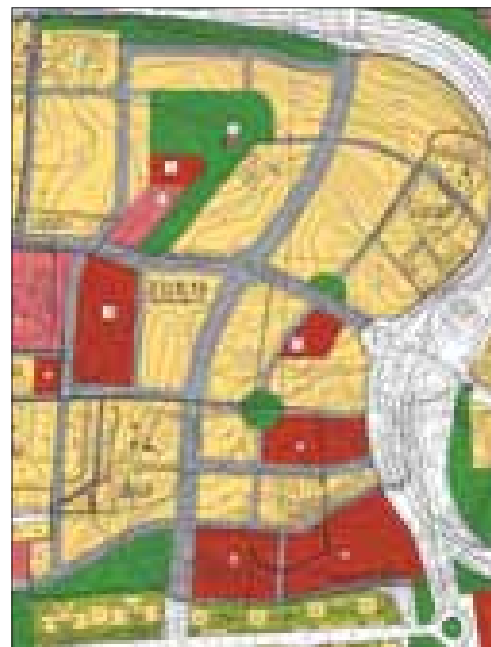


PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
ANEXO III. SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN

NORMAS  
URBANÍSTICAS

2.U.E.13 ERMITA DEL ACEBUCHAL

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque aislado en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.13 ERMITA DEL ACEBUCHAL				RETRANQUEO			
SUPERFICIE DE LA U.E.: 297.146 m <sup>2</sup>				APROVECHAMIENTO TÍPICO: 0,55 UA/m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1440				MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 148.372 m <sup>2</sup>			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA (M <sup>2</sup> MIN/M <sup>2</sup> MAX)	FRENTE (M)	FONDO (M)	Laterales (M)	Ocupación (%)	Alturas (M)	
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Parcelado						
COLECTIVA	Bloque Vertical	800	25	Nºordenación	Nºordenación	Nºordenación	Nºordenación
	Bloque Aislado	800	25	Nºordenación	Nºordenación	Nºordenación	Nºordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horizontal						
	Abierto						
MORFOLOGÍA	Cerrado						
	Manzana abierta, manzana con Edificación Aislada.						
PARCELAS		EDIFICABILIDAD		Nº VIVIENDAS			
4.1		27785 m <sup>2</sup>		302			
4.2		3762 m <sup>2</sup>		28			
4.3		17550 m <sup>2</sup>		195			
4.4		5069 m <sup>2</sup>		51			
4.5.1		7151 m <sup>2</sup>		79			
4.5.2		5872 m <sup>2</sup>		65			
4.6		11577 m <sup>2</sup>		128			
4.7		10970 m <sup>2</sup>		104			
4.8		8080 m <sup>2</sup>		74			
4.9		12000 m <sup>2</sup>		134			
4.10		13100 m <sup>2</sup>		120			
4.11		5378 m <sup>2</sup>		56			
4.12		8725 m <sup>2</sup>		80			
4.13		1453 m <sup>2</sup>		14			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cobertura Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
115.558	17.984	23.191	3.724				
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZO/PROGR.	INICIO	FIN		Se mantienen los del Plan vigente			
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	II					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Superficie máxima edificable comercial: 8.200 m <sup>2</sup> Ámbito de Planeamiento Integrado (artículo 31.3.58) Ordenación procedente del Polígono 4 del Plan Parcelar Acebuchal Bajo (AD 13/08/92) y su Modificación (AD 12/11/99). Proyecto de Urbanización (AD 23/09/94). *AD.- Aprobado Definitivamente.			



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**2.U.E.14. LA LADERA DEL ACEBUCHAL**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.14. LADERA DEL ACEBUCHAL							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 UA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 23.984 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 11.992 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 84			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ordenaci
	Paredada	240	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ordenaci
COLECTIVA	Hilera	120	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ordenaci
	Bloque Vertic	400	15	3		50%	s/ordenaci
	Bloque Aisl	400					
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Bloque Horiz	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ordenaci
	Abierto						
MORFOLOGÍA	Cerrada						
		Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
16.644							
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Se mantienen los del Plan vigente.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Plan Parcial.</li> </ul>			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas. Ámbito de Planeamiento Incorporado (artículo 313.5b) Ordenación procedente del Polígono 2 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 13/08/92), Proyecto de Urbanización (AD 23/09/94). *AD.- Aprobado Definitivamente.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**2.U.E.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.U.E.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 70.237 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TÍPICO U.E. URB12		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 35118 m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 245		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(MÚL)	FRENTE MÍNIMO (M/L)	RETANQUEO			Ocupación	Alturas
UNIFAMILIAR	Aislada		Fechado	Fondo	Lateral		
	Paseado						
	Tierras						
COLECTIVA	Bloque Vario	800	s/ordenac PP	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac PP	s/ordenac PP
	Bloque Aislado	800	s/ordenac PP	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac PP	s/ordenac PP
	Bloque Horizo						
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Abierto						
	Cerrado						
MORFOLOGÍA	Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						
PARCELA	EDIFICABILIDAD		Nº VIVIENDAS				
1	17754 m <sup>2</sup>		113				
2	4480 m <sup>2</sup>		35				
3	5080 m <sup>2</sup>		39				
4	4295 m <sup>2</sup>		34				
5	3511 m <sup>2</sup>		24				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
29.880 m <sup>2</sup>	9.640		15.356				
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FIN	Se mantienen los del Plan vigente. Introducción de un equipamiento de Mercado Central de Mayoristas				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
Las reguladas en el Plan Parcial				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas. Ámbito de Planeamiento Incorporado (artículo 313.56). Ordenación procedente del Polígono 1 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 13/08/92). Proyecto de Urbanización (AD 23/09/94). *AD - Aprobado Definitivamente.			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO III. SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**3.U.E.16. ALAMILLOS**

ZONA DE ORDENANZA			
Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o Cerrada			
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3 U.E.16. ALAMILLOS</b>		ARROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UUA/m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DE LA U.E.: 258223 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 77487 m <sup>2</sup>	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 495		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(MPM)	FRENTE MÍNIMO (RM.F)	RETRANQUEO Fachada Fondo Laterales
UNIFAMILIAR	Aislado		
	Frontado		
	Filares		
COLECTIVA	Bloque Vertical		
	Bloque Aislado	1000	25 5 3 3
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Frontal	800	40 5 3 3
	Absorto		
	Cerrado		
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Manzana con Edificación Aislada.			
PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
RCL-1	5196 m <sup>2</sup>	60	
RCL-2	7621 m <sup>2</sup>	88	
RCL-3	13337 m <sup>2</sup>	154	
RCL-4	1213 m <sup>2</sup>	14	
RCL-5	1905 m <sup>2</sup>	22	
RUL-1	2945 m <sup>2</sup>	34	
RUL-2	2771 m <sup>2</sup>	32	
RUL-3	2078 m <sup>2</sup>	24	
RUL-4	2771 m <sup>2</sup>	32	
RUL-5	2598 m <sup>2</sup>	30	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres Público Privado	Mínimo Equipamiento Público Privado	Mínimo Casón Aprovechamiento
96974	71210	45002	Suelo para 190 viviendas
PROGRAMACIÓN		OBJETIVOS	
FASES/PROGR.	INICIO FINAL	Se atenderá especialmente la integración de la estructura urbana consolidada colindante con la U.E.	
ED./PROGR.	II II	Se asumirá como coste de urbanización las obras de conexión con los Sistemas Generales por valor de 180 millones, además de la urbanización del sector.	
PROYECTO URBANIZACIÓN	II II		
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II II		
CONDICIONES DE USO		DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
Las reguladas en el Plan Parcial.		En el caso de las manzanas R.U.3 el retroceso de la edificación será de 5 m por todos sus frentes. En las parcelas RCL3 y RCL4 el retroceso de la edificación respecto a la alineación exterior será de 3,00 m y la separación entre bloques de 15 m. Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/87 m <sup>2</sup> suelo. Las condiciones de edificación son las reguladas en el Plan Parcial SPA.3 Alamillos Est. aprobado definitivamente el 9/10/98	

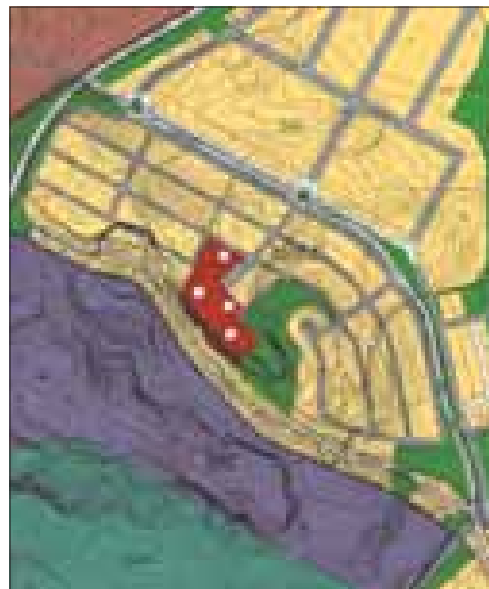


PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO III. SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**5.U.E.4. HUERTA DE LAS PILAS**

ZONA DE ORDENANZA					
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta					
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.4. HUERTA DE LAS PILAS</b>					
SUPERFICIE DE LA U.E.: 208.317 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TPO: 0,24 UVA/m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 354		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 50412 m <sup>2</sup>			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,242 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
		COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>					
PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	ALTURA		
M1	12636 m <sup>2</sup>	32	(*)		
M2	10345 m <sup>2</sup>	27	(*)		
M3	9991 m <sup>2</sup>	19	(*)		
M4	7094 m <sup>2</sup>	12	(*)		
M5	8222 m <sup>2</sup>	21	(*)		
M6	7753 m <sup>2</sup>	19	(*)		
M7	2951 m <sup>2</sup>	8	(*)		
M8	4628 m <sup>2</sup>	20	(*)		
M9	3958 m <sup>2</sup>	17	(*)		
M10	7502 m <sup>2</sup>	30	(*)		
M11	6947 m <sup>2</sup>	30	(*)		
M12	6846 m <sup>2</sup>	30	(*)		
M13	5352 m <sup>2</sup>	16	(*)		
M14	969 m <sup>2</sup>	5	(*)		
M15	1440 m <sup>2</sup>	6	(*)		
M16	1426 m <sup>2</sup>	6	(*)		
M17	1440 m <sup>2</sup>	7	(*)		
M18	1612 m <sup>2</sup>	5	(*)		
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>					
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento
	Público	Privado	Público	Privado	
118.450	27.905		14.330		9719 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMACIÓN</b>			<b>OBJETIVOS</b>		
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL			
EJECUCIÓN	II	III			
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II			
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	ID	III			
<b>CONDICIONES DE USO</b>			<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Las reguladas en el Plan Parcial.			Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas. Ambito de Planeamiento Incorporado procedente del Plan Parcial de Ordenación "Finca las Pilas" del PGOU de 1984, aprobado definitivamente el 5/03/99. *Será la que aparezca grafada en los planos de ordenación como cultura mozarabí.		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR  
**ANEXO III. SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN**

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

5.U.E.8. SOTOREBOLO

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.8. SOTO REBOLO.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 292.875 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1012			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 102.652 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,3505 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Pareda	240	12	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
COLECTIVA	Hileras	120	6	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Bloque Horiz.	400	20	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Cerrada			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana Cerrada, Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
165.450	58.200		15.075		Se encuentra cedido en la 5.U.E.9		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROG.	INICIO	FINAL	Sector procedente del desarrollo del 59 1.2 "Sotorebolo" del Plan General de 1.984, para el que se propone una nueva ordenación mediante un P.E. Asegurar la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el P.E. de la SUE9.				
PLAN ESPECIAL	I1	I1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	II2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>•Aplicación del Artículo 24.5 de las Normas Urbanísticas</li> <li>•En esta UE se localizan todos los derechos del antiguo polígono 59 1.2 "Solo Rebolo".</li> <li>•Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/120 m<sup>2</sup> suelo.</li> </ul>				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**5.U.E.9. LOS PASTORES**

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.9 PASTORES.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 UUA/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 75.142 m <sup>2</sup>			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 26.299 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Flanqueada	240	12	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
COLECTIVA	Hilera	120	6	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Bloque Vertic.	400	15	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Bloque Aisl.	400	15	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz.	400	20	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Abierta			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
MORFOLOGÍA	Cerrada			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta y Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	cesiones ya efectuadas		
55.130	6.604						
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Asegurar la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el P.E. de la SUEB.				
PLAN ESPECIAL	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	III					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.			Aplicación del Artículo 24.5 de las Normas Urbanísticas. Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**5.U.E.10. LOS YANKEES**

ZONA DE ORDENANZA									
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta									
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.10. LOS YANKEES.									
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 UA/m <sup>2</sup>									
SUPERFICIE DE LA U.E.: 117.327 m <sup>2</sup>					MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 46.930 m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 350					SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas		
			Fachada	Fondo	Lateral				
UNIFAMILIAR	Asilada	400	15	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
	Paredada	240	12	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
	Hileras	120	6	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
COLECTIVA	Bloque Vertical			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
	Bloque Asil.			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
ACTIVIDAD ECONÓMIC.	Bloque Horiz.	400	20	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
	Abierta			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
	Cerrada			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Asilada y Manzana con Edificación Asilada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN									
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento				
	Público	Privado	Público	Privado					
47.423	37.266		4.949		10% Aprovechamiento tipo UE				
PROGRAMACIÓN					OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Asegurar la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el P.E. de la SUEB.						
ED. PROGR.	I2	I2							
PROYECTO URBANIZACIÓN	I2	I2							
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	III	II2							
CONDICIONES DE USO					DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>					Aplicación del Artículo 24.5 de las Normas Urbanísticas  Para la tipología BH se establece una proporción de 1 vivienda /120 m <sup>2</sup> suelo.				





**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

**S.U.E.11. PAJARETE**

ZONA DE ORDENANZA Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta				
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: S.U.E.11. PAJARETE</b>				
SUPERFICIE DE LA U.E.: 303.424 m <sup>2</sup>		ÁREAS DE MANEJO: 110-10-59-114(m <sup>2</sup> )		
Nº VIVIENDAS: 1.140		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 180.000 m <sup>2</sup>		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,593 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensado		
		COEFICIENTE DE DENSIDAD: 3,6		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>				
PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	ALTURA	
P2-1	5.750 m <sup>2</sup> = 1.353 C	46	3=A	
P2-2	5.875 m <sup>2</sup> = 1.043 C	49	3=A	
P2-3	8.700 m <sup>2</sup> = 5.000 C	37	3=A	
P2-4	8.390 m <sup>2</sup> = 3.533 C	46	3=A	
P2-5	6.000 m <sup>2</sup>	48	2=A	
P2-6	4.910 m <sup>2</sup>	59	2=A	
P2-7	4.435 m <sup>2</sup>	37	2=A	
P2-8	1.430 m <sup>2</sup>	116	2=A	
P2-9	4.482 m <sup>2</sup>	357	2=A	
P3-1	8.750 m <sup>2</sup> = 1.394 C	71	3=A	
P3-2	1.417 m <sup>2</sup>	115	2=A	
P3-3	1.220 m <sup>2</sup>	99	2=A	
P4-1	35.000 m <sup>2</sup> C.	-	2	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>				
Suelo No Edificable	Mínimo Espacios Verdes		Mínimo Equipamiento	
	Fijo	Fijo	Fijo	Fijo
1.761,76 m <sup>2</sup>		26.090 m <sup>2</sup>	6.420 m <sup>2</sup>	10% Apoyamiento tipo U.E.
<b>PROGRAMACIÓN</b>			<b>OBJETIVOS</b>	
FAZOS/PROG.	INICI	FINI	Mantenimiento de lo existente.	
ED/PROG.	II	II		
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II		
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	II		
<b>CONDICIONES DE USO</b>			<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>	
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.			El edificio comercial frente a la autovía tendrá su altura máxima en hilera.	
			La parcela P4-1 de Uso Colectivo tiene una edificabilidad de 35.000 m <sup>2</sup> . La cual no podrá trasladarse a otra parcela en caso de no ejecutarse.	
			Ámbito de Manejamiento Incorporado procedente de la modificación del Plan Local Urbanístico P12, P13 y P14 Sector S184 "Pajarete" con fecha de aprobación definitiva 9/10/08.	
			*C=Comercial.	



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**7.U.E.1. LA MENACHA**

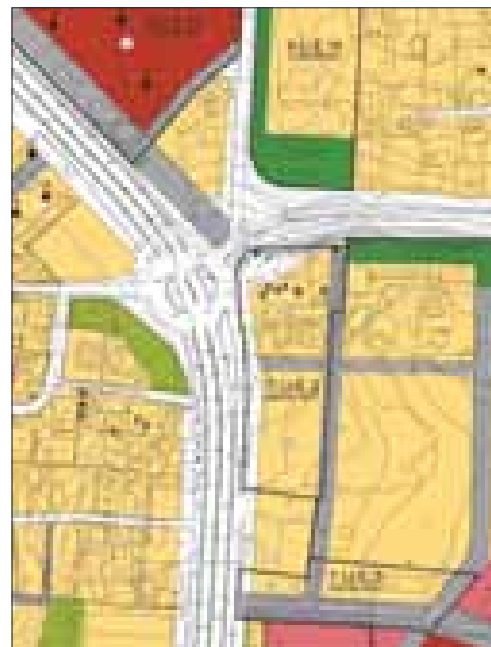
ZONA DE ORDENANZA							
Actividades Económicas Tipología Abierta y Cerrada							
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.U.E.1. LAMENACHA I</b>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 361.013 m <sup>2</sup>			AFROTECHAMIENTO TÍPO: 0,68 m/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 239008 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,66205 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE DE ORDENACIÓN: 1				
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M)	DESARROLLO			Ocupación	Alturas
			Frontal	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislado						
	Paralelo						
	Transeo						
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Aislado						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	2000	20	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	observaciones I (12 m)
	Cerrada	500	10	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	observaciones II (10 m)
MORFOLOGÍA: Manzana Compacta, Manzana con Edificación Aislada.							
<b>PARCELA</b>		<b>EDIFICABILIDAD</b>			<b>ALTURA</b>		
INDUSTRIA Aislada A		27242 m <sup>2</sup>			II		
INDUSTRIA Aislada B		107345 m <sup>2</sup>			II		
COMERCIAL Terciario C		24381 m <sup>2</sup>			II		
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Casón Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
240.901	50.730		10.585	2.152			
<b>PROGRAMACIÓN</b>			<b>OBJETIVOS</b>				
FAZOS-PROGR.	INICIO	FINAL	Ordenación de una zona de Actividades Económicas prolongación de Cellupal en la Zona Norte del término, en conexión con el futuro ZAL Mejora de los accesos. Introducción de un equipamiento de Mercado Central de Mayoristas.				
ED. PROGR.	II	II					
PROYECTO URBANIZACIÓN	II	II					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	II	III					
<b>CONDICIONES DE USO</b>			<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>				
Los regulados en el Título X, Capítulo II, Sección 7ª de las Normas Urbanísticas, así como los de la subzona o la que pertenezca la Unidad de Ejecución.			Las parcelas A: Industria No. Tipología: Noves adosados. Edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Las parcelas B: Industria Aislada. Tipología: Aislado. Edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Las parcelas C: Comercial - Terciario. Tipología: Aislado. Ocupación máxima: 60% Edificabilidad: 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Altura: 11 plantas (10 m). Ámbito de Planeamiento Incorporado (artículo 313.53). La ordenación y el ámbito de actuación se corresponden básicamente con la zona Industrial del Plan Parcial del Sector "La Menacha" aprobado definitivamente el 6/03/95. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**7.U.E.2. ACEBUCHAL NORTE I**

ZONA DE ORDENANZA Actividades Económicas Tipología Abierta y Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.U.E.2. ACEBUCHAL NORTE I							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 11.930 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 UA/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 0			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 5.965 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.E.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Vertical						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Abst						
	Bloque Horiz						
MORFOLOGÍA	Abierta	1500	20	10	5	5	x/Retranqu. II (10 m)
	Cerrada						
Manzana con Edificación Aislada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privada	Pública	Privada			
6.860					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS				
PLAZOS: PROGR. ED. / PROGR. EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	INICIO	FINAL	Regeneración del frente a la variante intermedia, Dación de suelo para Actividades Económicas en la Zona de Levante de la Autovía.				
	11	11					
	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas para la subzona a la que pertenece la Unidad de Ejecución.</li> </ul>			No se permite la tipología de nave industrial ni revestimientos inadecuados. Se debe singularizar la edificación, de carácter aislado, de forma que se garantice la regeneración del frente a la variante intermedia. Ámbito de Parqueamiento Incorporado (artículo 313.5b) Ordenación procedente del Polígono 8 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 23/08/92). Proyecto de Urbanización (AD 13/09/94). * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**7.U.E.3. ACEBUCHAL NORTE II**

ZONA DE ORDENANZA							
Actividades Económicas Tipología Abierta y Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.U.E.3. ACEBUCHAL NORTE II.							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 6.280 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 U/m <sup>2</sup>				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.140 m <sup>2</sup>				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación				
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M)	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asilada						
	Paredada						
COLECTIVA	Hilera						
	Bloque Mixto						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Abat.						
	Bloque Horiz.						
MORFOLOGÍA	Abierta	1000	15	(*)	(*)	s/Retranqu	III (10m) y
	Cerrada						
Manzana con Edificación Asilada.							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado	10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Regeneración del frente a la autopista. Dotación de suelo para Actividades Económicas no especializada.				
ED./PROGR.	I1	I1					
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas para la subzona a la que pertenece la Unidad de Ejecución.</li> </ul>			(*) La parcela resultante con frente a la autopista tendrá un retroanque mínimo a la misma de 10m y 5m a lindero medianero, pudiendo alinearse al resto de vial. (**) La edificación se alineará al vial de nueva formación perpendicular a la autopista. Al resto de linderos presentará un retroanque mínimo de 5 metros. Ámbito de Planeamiento Incorporado (artículo 313.5b) Ordenación procedente del Polígono 8 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 23/06/92). Proyecto de Urbanización (AD 13/09/94). * La* Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas y Secciones referidas en las Condiciones de Edif. y Uso corresponden al Tto X Cap.II de las N Urbanísticas.				



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**7.U.E.4. ACEBUCHAL NORTE III**

ZONA DE ORDENANZA						
Actividades Económicas Tipología Abierta y Cerrada						
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.U.E.4. ACEBUCHAL NORTE III						
SUPERFICIE DE LA U.E.: 7.252 m <sup>2</sup>			APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 U/m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 3.626 m <sup>2</sup>			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral	Ocupación
UNIFAMILIAR	Aislada					
	Paredada					
	Hilera					
COLECTIVA	Bloque Vertical					
	Bloque Horizontal					
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta	s/ Sec. 7	s/ Sec. 7	(*)	S	S
	Cerrada				s/Retranqueo	III (10m)
MORFOLOGÍA	Manzana con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN						
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento	
	Público	Privado	Público	Privado		
3.263			1.370		10% Aprovechamiento tipo UE	
PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR. ED./PROGR.	INICIO	FINAL	Regeneración del frente a la variante intermedia.			
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1	Dotación de suelo para Actividades Económicas no especializadas.			
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2				
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas para la subzona a la que pertenece la Unidad de Ejecución.</li> </ul>			(*) La edificación podrá adosarse al frente de fachada a la variante intermedia, separándose del resto de los linderos un mínimo de 8 m. No se permiten tipologías edificatorias tipo Nave Industrial, ni el uso de materiales inadecuados al carácter que se pretende conferir a la edificación, que deberá ser singular, garantizando la regeneración del frente a la variante intermedia. Ámbito de Planeamiento Incorporado (artículo 313.5b). Ordenación procedente del Polígono 8 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 23/08/92). Proyecto de Urbanización (AD 13/09/94). * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

ANEXO IV.  
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO .SECTORES

**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

SECTORES 2.PAJARETE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Primer Cuatrienio		
<b>SECTOR 2.PAJARETE</b>		
Se trata de un área perfectamente delimitada por elementos existentes: vías pecuarias consolidadas y vía del ferrocarril. Se pretende ordenar las ocupaciones de suelo público en proceso de consolidación y estructurar el área entre la cuesta del Piojo y Huerta mi Hacienda. La posición de los terrenos, en el borde Oeste del Casco Urbano, y sus nulas posibilidades de extensión al estar perfectamente delimitados por el trazado del ferrocarril y variante exterior, exigen la correcta definición de sus condiciones de ordenación para adquirir el carácter de transición entre el desarrollo urbano y los valores naturales de Botafuegos. El suelo es fundamentalmente público.		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL : Residencial SUPERFICIE DEL SECTOR : 36,44 Has COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,35 m2/m2 MAXIMA EDIFICABILIDAD : 127.540 m2 COEF. DE HOMOGENEIZACION : 0,73 - USO : 0,85 - LOCALIZACION : 0,9 - URBANIZACION : 0,95	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2555 UA/m2 APROV. TOTAL DEL SECTOR : 93.104 UA Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : 900 SUPERFICIE S.G. INTERIORES : 0 m2 SISTEMA DE ACTUACION : Compensación A.T. AREA DE REPARTO : 0,2252 UA/m2	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 73.857 UA	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION 8.206 UA	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS 11041 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección deber ser igual o superior al 50% del número total. Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admisibles en la proporción que determine el Plan Parcial. Son admisibles todos los usos compatibles con la residencia, de acuerdo con las normas generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.		



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

SECTORES 4 ALAMILLOS OESTE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Primer Cuatrienio		
<b>SECTOR 4.ALAMILLOS OESTE</b>		
<p>El conjunto de los terrenos de Alamillos forma una de las áreas más importantes para mejorar la vertebración de la ciudad. Su posición baricéntrica, ligada al acceso central y al mismo tiempo cercana a los terrenos de las estribaciones, permitirá equilibrar la actual estructura Norte-Sur con un eje Este-Oeste contenedor de actividades y equipamientos que pondrá en relación el Casco más consolidado con el Sistema de Espacios Libres que se proyecta, lo que unido al desarrollo inmediato de Alamillos Este, en el lado de levante de la actual variante, producirá una transformación fundamental en la dinámica de crecimiento y expansión actual, superando la ruptura Norte-Sur producida por el ferrocarril y río de la Miel. De las 3.000 viviendas de capacidad de este sector, 1.500 viviendas corresponden al Ayuntamiento como consecuencia del convenio suscrito en el proceso de redacción del Plan, con lo que ello implica de capacidad de maniobra para poder construir una política de suelo residencial público en la ciudad. Incorpora al Sistema General de Espacios Libres una superficie de más de 380.000 m<sup>2</sup> de terrenos, en una situación ideal para garantizar la continuidad de un eje de espacios libres que se extienda desde el puente hasta las puertas del Parque Natural. Por su situación y por su dimensión está llamado con toda seguridad a cumplir papeles de ámbito superior al urbano.</p>		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL : Residencial SUPERFICIE DEL SECTOR : 116,36 Has COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> MAXIMA EDIFICABILIDAD : 407.260 m <sup>2</sup>	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2415 UA/m <sup>2</sup> APROV. TOTAL DEL SECTOR :281.009 UA Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : 3000 SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: - S.G.VIARIO : 31.550 m <sup>2</sup> - S.G. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS :380.500m <sup>2</sup> SISTEMA DE ACTUACION : Compensación A.T. AREA DE REPARTO : 0,2252 UA/m <sup>2</sup>	
COEF. DE HOMOGENEIZACION : 0,69 - USO :0,85 - LOCALIZACION : 0,9 - URBANIZACION : 0,9		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 235.838 UA	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION 26.204 UA	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS 18966 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admisibles en la proporción que determine el Plan Parcial. Son admisibles todos los usos compatibles con la residencia, de acuerdo con las normas generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección debe ser igual o superior al 30% del número total.		

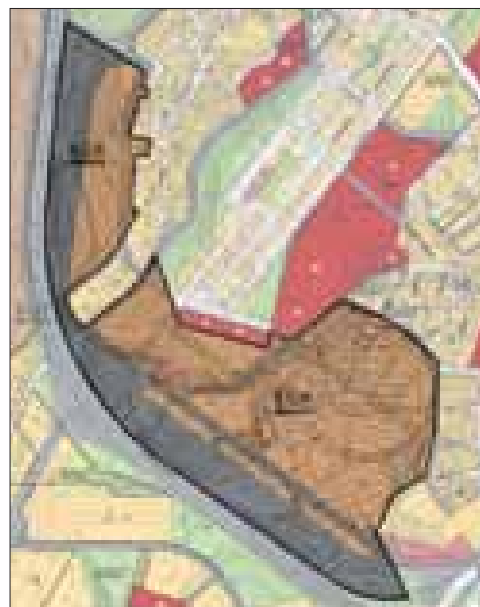




**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

SECTORES 6. MOCAYO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Primer Cuatrienio		
<b>SECTOR 6.MONCAYO</b>		
Corresponde a suelos vacantes situados entre la Variante Intermedia y los desarrollos residenciales de Moncayo y Cortijo Vides. Igualmente incluye en su ámbito los terrenos situados al Sur del Sector Alamillos Este y que no han sido ordenados por su Plan Parcial. Se trata por tanto del único vacío de cierta entidad colindante con la variante, justificándose su clasificación en la necesidad de completar la estructura urbana de una zona con alto grado de consolidación y con carencias de equipamiento de nivel local. En consecuencia su desarrollo debe incidir en la cohesión de las áreas inmediatas que con diferentes formas de crecimiento (ocupación de cañada, parcelación espontánea, ejecución de planeamiento anterior), permanecen inconexas entre sí, no sólo en lo referente a su estructura urbana sino especialmente en cuanto a su discontinuidad espacial. Por otra parte, la ordenación propuesta debe completar la imagen urbana hacia la citada variante, formalizando un frente de edificación que atenúe la actual heterogeneidad.		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL : Residencial SUPERFICIE DEL SECTOR : 16,34 Has COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> MAXIMA EDIFICABILIDAD : 57.190 m <sup>2</sup> COEF. DE HOMOGENEIZACION : 0,68 - USO : 0,85 - LOCALIZACION : 1 - URBANIZACION : 0,8	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2380 UA/m <sup>2</sup> APROV. TOTAL DEL SECTOR : 38.889 UA Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : 350 SUPERFICIE S.G. INTERIORES : 0 m <sup>2</sup> SISTEMA DE ACTUACION : Compensación A.T. AREA DE REPARTO : 0,2252 UA/m <sup>2</sup>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 33.118 UA	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION 3.680 UA	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS 2091 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admisibles en la proporción que determine el Plan Parcial. Son admisibles todos los usos compatibles con la residencia, de acuerdo con las normas generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección debe ser igual o superior al 30% del número total. El Sector debe resolver la comunicación viaria con la Avenida Gesto por la Paz, a su cargo.		



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

SECTORES 11. EL ALGARROBO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Primer Cuadrante		
<b>SECTOR 11. EL ALGARROBO</b>		
<p>Atravesada de Norte a Sur por el límite del Parque "Los Alcornocales", su posición intermedia entre el caserío de Pelayo y el casco urbano permite una deseable graduación en la utilización del territorio. Ocupa terrenos caracterizados como colinas, entre las Cerros del Estrecho y el citado Parque Natural, que constituye una franja al Oeste del casco hasta Botafuegos. La franja, excluida la parte afectada por el Parque, de unas 90 has que pasan al dominio público (incluido los sistemas locales de espacios libres) gracias a la concertación con los propietarios para su desarrollo, tiene posibilidades para implantar usos y actividades de muy baja densidad y de carácter eminentemente turístico, produciendo un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan y que contribuirá a reequilibrar usos entre las áreas mediterránea y atlántica de la comarca. En el ámbito de esta actuación y en gran medida a su costa se resuelven los graves problemas de vertido que presenta el núcleo de Pelayo.</p>		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL : Residencial	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2016 UA/m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DEL SECTOR : 136,1 Has	APROV. TOTAL DEL SECTOR : 274.489 UA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS : 750	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD : 176.930 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE S.G. INTERIORES : 0 m <sup>2</sup>	
COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN : 1,55	SISTEMA DE ACTUACION : Compensación	
USO : 1,32	A.T. AREA DE REPARTO : 0,2252 UA/m <sup>2</sup>	
LOCALIZACIÓN : 1,17		
URBANIZACIÓN : 1		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 275.847 UA	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION 30.650 UA	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS 0 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
<p>El 20% de las viviendas se localizará en la zona más escarpada, con una densidad de 4 viviendas/ha. El 80% de las viviendas se localizará en una zona con una densidad de 35 viviendas/ha., y una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Equipamiento deportivo privado (campo de golf): 55 Has. Otros usos admisibles: Equipamiento social privado: 2 Ha. Zona hotelera con una edificabilidad máxima de 25.000 m<sup>2</sup>. Dotaciones públicas: Según Anexo del R.P.U. Espacios libres de usos y dominio público: No podrá incorporarse al proceso de urbanización hasta tanto no se proceda a la ejecución (pese o menos de la Administración) del Sistema General de Espacios Libres colindantes con esta área y localizada en el Parque Natural. El sistema de vertidos y saneamiento se realizará de forma unificada con el núcleo de Pelayo, participando en su costeamiento. Igualmente se considera una obligación urbanística la construcción de una depuradora de aguas residuales con capacidad suficiente para tratar las aguas de la promoción y las de Pelayo, que una vez depurada, servirán de abastecimiento para el riego del campo de golf. Los Espacios Libres se concentrarán en las parcelas incluidas en el sector de las UAH-19, UAH-21, UAH-32. El Plan Parcial ha de incluir un inventario de los árboles existentes y, en su caso, un Proyecto de restitución de la superficie arbolada. El Campo de Golf se situará preferentemente en la porción incluida en el sector perteneciente a la UAH-23. Será necesario el previo estudio y amojonamiento del límite colindante con el Parque Natural. Dentro del Sector deberá localizarse una banda de 35 m de espacio libre de edificación con las características que se establecen en el EIA. También será necesario contar con la autorización de la Administración sectorial competente para el establecimiento en el planeamiento de desarrollo de las conexiones a la N-340 del Sector. La obtención del suelo y los costes de ejecución de los accesos desde la carretera N-340 será a cargo de este sector.</p>		



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

SECTORES 5. LOS TOMATES

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Segundo Cuatrienio		
<b>SECTOR 5. LOS TOMATES</b>		
Los terrenos situados entre el polígono industrial "Cortijo Real", la cañada de "Los Tomates" y el trazado de la variante exterior debe ordenarse para satisfacer la demanda propia de la zona, que hasta el momento lo ha sido a costa de suelo público (montes de utilidad pública y vías pecuarias) o parcelaciones clandestinas (Oeste sector "Los Arcos"). El desarrollo definitivo deberá tener en cuenta la implantación de la variante exterior y la diversidad de usos existentes (residencial extensivo, cerrado e industrial) y poner en valor los restos del acueducto existente.		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL : Residencial	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2700 UA/m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DEL SECTOR : 32,29 Has	APROV. TOTAL DEL SECTOR : 87.183 UA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : 650	
MAXIMA EDIFICABILIDAD : 96.870 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES:	
	- S.G.VIARIO : 25.154 m <sup>2</sup>	
COEF. DE HOMOGENEIZACION : 0,9	SISTEMA DE ACTUACION : Compensación	
- USO : 0,9	A.T. AREA DE REPARTO : 0,27 UA/m <sup>2</sup>	
- LOCALIZACION : 1		
- URBANIZACION : 1		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS
78.465 UA	8.718 UA	0 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admisibles en la proporción que determine el Plan Parcial. Son admisibles todos los usos compatibles con la residencia, de acuerdo con las normas generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección deber ser igual o superior el 30% del número total. La concreción del trazado de la variante exterior de la carretera N-340 se coordinará especialmente con la administración competente en materia de carreteras.		



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

SECTORES 7. EL COBRE

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**  
 Segundo Cuatrienio

**SECTOR 7.EL COBRE**

Aunque de reducida extensión superficial su clasificación se justifica en la necesidad de ordenar el suelo existente entre el trazado propuesto para la variante exterior y las vías pecuarias de la vereda de los Almendaraches y el cordel de la Rejanosa, que en el tramo afectado se encuentran totalmente consolidadas. Además de reforzar la debilidad estructural del desarrollo actual mediante la construcción de nuevas manzanas, se deberá incluir la conexión viaria por el Oeste del sector entre las vías pecuarias mencionadas, con el fin de conformar un vial de borde de la extensión urbana entre el Cortijo Real y la Cañada de los Tomates.

Aunque la formalización interna de la ordenación debe responder a la implantación del uso residencial que se programa, se deberá cuidar especialmente la integración y visualización del tramo existente del acueducto del Cobre, así como el frente hacia la futura variante exterior.

**DETERMINACIONES GENERALES**

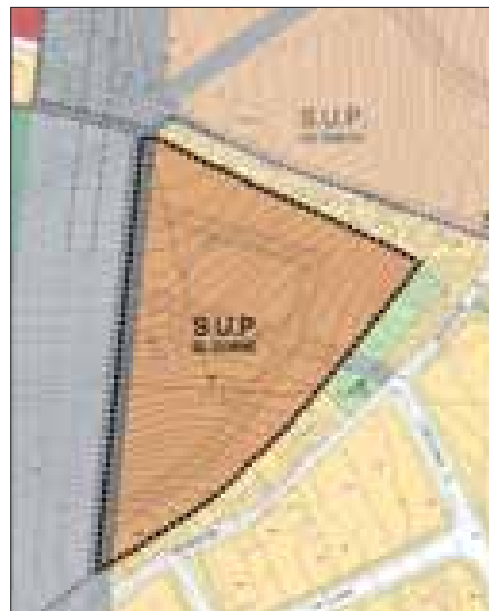
USO GLOBAL : Residencial	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2700 UA/m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SECTOR : 4,77 Has	APROV. TOTAL DEL SECTOR : 12.879 UA
COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : 110
MAXIMA EDIFICABILIDAD : 14.310 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE S.G. INTERIORES : 0 m <sup>2</sup>
COEF. DE HOMOGENEIZACION : 0,9	SISTEMA DE ACTUACION : Compensación
- USO :0,9	A.T. AREA DE REPARTO : 0,27 UA/m <sup>2</sup>
- LOCALIZACION : 1	
- URBANIZACION : 1	

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 11.591 UA	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION 1.288 UA	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS 0 UA
--	---	---

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

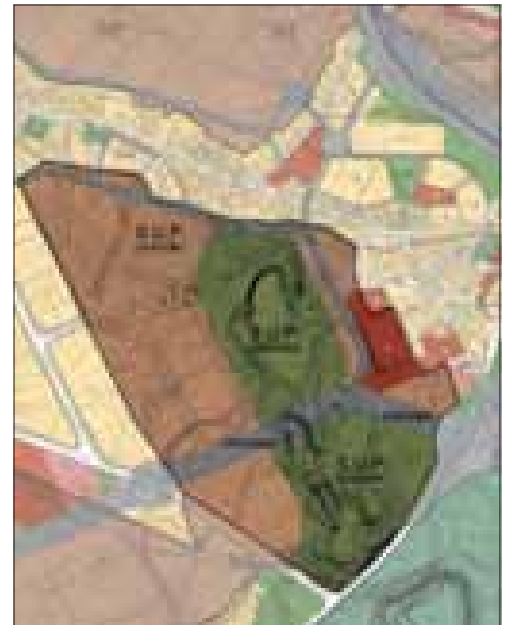
Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admisibles en la proporción que determine el Plan Parcial. Son admisibles todos los usos compatibles con la residencia, de acuerdo con las normas generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección deber ser igual o superior el 30% del número total. La concreción del trazado de la variante exterior de la carretera N-340 se coordinará especialmente con la administración competente en materia de carreteras.



**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

SECTORES 8. LOS PASTORES

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Segundo Cuatrienio		
<b>SECTOR 8. LOS PASTORES</b>		
<p>La situación de los terrenos incluidos en su ámbito, entre Cortijo Real, la carretera del Cobre y la CN-340, el alto grado de consolidación y la necesidad de completar el desarrollo de la ciudad hacia el sur de manera ordenada, justifican su clasificación. Tal como ocurre en otros sectores próximos, la zona colindante presenta diferentes formas de asentamiento, espontáneas en unos casos y ordenada aunque hacia su interior en otros, que han derivado en una clara manifiesta debilidad estructural y en la aparición de graves problemas funcionales: dotaciones insuficientes, difícil accesibilidad, nula integración urbana.</p> <p>Además de contribuir a la resolución de las cuestiones señaladas, el desarrollo del sector debe incorporar nuevas conexiones de nivel intermedio entre el polígono Cortijo Real y la carretera del Cobre, así como el acceso Sur desde la CN-340 al mencionado polígono que se debe configurar como la auténtica arteria vertebradora del Sur Oeste de la ciudad.</p> <p>Especial interés se pondrá en el tratamiento e integración de la cantera existente, la absorción de los crecimientos anárquicos de la periferia del sector y el frente urbano hacia la red vial de carácter estructurante. Aunque se propone como uso global el residencial se posibilita la implantación de otros usos alternativos atendiendo a su posición relativa dentro del sector con la CN-340 y el polígono Cortijo Real.</p>		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
<p>USO GLOBAL : Actividades Económicas y Residencial</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR : 45,01 Has</p> <p>COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>MAXIMA EDIFICABILIDAD : 157.535 m<sup>2</sup></p> <p>COEF. DE HOMOGENEIZACION : 0,85</p> <p>- USO : 0,85</p> <p>- LOCALIZACION : 1</p> <p>- URBANIZACION : 1</p>	<p>INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2975 UA/m<sup>2</sup></p> <p>APROV. TOTAL DEL SECTOR : 133.905 UA</p> <p>Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : 500</p> <p>SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES:</p> <p>- S.G.VIARIO : 30.486 m<sup>2</sup></p> <p>- S.G. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 115.564 m<sup>2</sup></p> <p>SISTEMA DE ACTUACION : Compensación A.T. AREA DE REPARTO : 0,27 UA/m<sup>2</sup></p>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS
109.374 UA	12.153 UA	12378 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
<p>Sector de planeamiento integrado junto al Sector 9 Cortijo Real. Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admitidas en la proporción que determine el Plan Parcial. Las viviendas se ubicarán preferentemente en el extremo este y norte del Parque, y el área de actividades económicas con el colindante Polígono de Cortijo Real. El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección deberá ser igual o superior al 30% del número total. La edificabilidad máxima residencial se fija en 60.000 m<sup>2</sup>. Los sistemas locales de espacios libres se colocarán obligatoriamente en la colindancia con el Sistema General de Espacios Libres interior previsto. Los equipamientos se concentrarán en la manzana donde se ubica el actual campo de fútbol de "Los Pastores". Se considera una obligación urbanística correspondiente al sector la urbanización del vial de conexión de las variantes actual y futura en su ámbito.</p>		



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

SECTORES 9 .CORTIJO REAL

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Segundo Cuadrante		
<b>SECTOR 9.CORTIJO REAL</b>		
La situación entre el límite Sur del Polígono Industrial y la vía pecuaria de conexión entre la de Pelayo y Almendarache, con los bordes perfectamente definidos por edificación existente y el propio polígono, justifican su clasificación como suelo urbanizable programado. El objetivo básico de su desarrollo será la obtención de suelo para la ejecución de la variante exterior, así como completar la ejecución del vial estructurante Este Oeste, entre la variante exterior y la CN-340. Además se construirá su ordenación mediante la continuidad de la trama existente en Cortijo Real, con la finalidad de permitir la expansión del uso industrial hacia el sur. Únicamente se permitirá el uso residencial entre la variante y la vereda del Almendarache con el fin de contribuir a su reequipamiento y conversión en unidad urbana.		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL : Actividades Económicas y Residencial SUPERFICIE DEL SECTOR : 47,72 Has COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> MÁXIMA EDIFICABILIDAD : 167.020 m <sup>2</sup> COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN : 0,68 - USO : 0,8 - LOCALIZACIÓN : 1 - URBANIZACIÓN : 0,85	INDICÉ APROV. DEL SECTOR : 0,2380 UA/m <sup>2</sup> APROV. TOTAL DEL SECTOR : 113.574 UA Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS : 275 SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: - S.G.VARIO : 151.428 m <sup>2</sup> SISTEMA DE ACTUACION : Compensación A.T. AREA DE REPARTO : 0,27 UA/m <sup>2</sup>	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS
115.960 UA	12.884 UA	0 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Sector de planeamiento integrado junto al Sector 8 Los Pastores. Todas las morfologías y tipologías contempladas por el Plan son admisibles en la proporción que determine el Plan Parcial. Para el uso de actividades económicas el coeficiente de edificabilidad bruto será de 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , y para el uso residencial de 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . El porcentaje mínimo obligatorio de viviendas con algún régimen de protección deberá ser igual o superior al 30% del número total. Las viviendas se ubicarán en colindancia con las existentes en el nuevo frente oeste de la variante prevista. La edificabilidad máxima residencial se fija en 33.000 m <sup>2</sup> . Se considera una obligación urbanística correspondiente al sector la urbanización del vial de conexión de los variantes actual y futuro en su ámbito. La concreción del trazado de la variante exterior de la carretera N-340 se coordinará especialmente con la administración competente en materia de carreteras.		



**NORMAS  
 URBANÍSTICAS**

**SECTORES 10. LAS HERRIZAS**

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Segundo Cuadrante		
<b>SECTOR 10.LAS HERRIZAS</b>		
Comprende parte de la finca de las Herrizas y colindantes, con una parcelación urbanística irregular consolidada en gran parte, pero que es preciso contener dentro de unos límites bien definidos. Su clasificación como suelo urbanizable se propone para delimitar y ordenar su crecimiento, así como obtener las dotaciones necesarias para equiparlo, teniendo muy en cuenta su proximidad con el Parque Natural y su posición en el borde Suroeste de la ciudad.		
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>		
USO GLOBAL - Residencial	INDICE APROV. DEL SECTOR : 0,2756 UA/m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DEL SECTOR : 51,67 Has	APROV. TOTAL DEL SECTOR : 142.403 UA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD : 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS : 500	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD : 129.175 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: - S.G.VIARIO : 50.960 m <sup>2</sup>	
COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN : 1,1025	SISTEMA DE ACTUACION : Compensación	
- USO : 1,05	A.T. AREA DE REPARTO : 0,27 UA/m <sup>2</sup>	
- LOCALIZACIÓN : 1		
- URBANIZACIÓN : 1,05		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 125.558 UA	MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION 13.951 UA	MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS 2906 UA
<b>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</b>		
Sólo son admisibles las tipologías de viviendas unifamiliar, con preferencia absoluta de la vivienda unifamiliar aislada. Son admisibles todos los usos compatibles con la residencia, salvo los grupos B1, B2, de acuerdo con las normas generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. La concreción del trazado de la variante exterior de la carretera N-340 se coordinará especialmente con la administración competente en materia de carreteras.		



