
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA” DE SUELO URBANIZABLE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

P.P.O. SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA”

II. ORDENANZAS REGULADORAS

Promotor:

PARIANA INVESTMENTS, S.L.



Agosto 2011

Equipo Redactor:

Aguirre Newman Urbanismo, S.A.



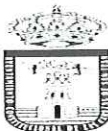
The World of Property

Asesores de Obra Civil, S.L.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA” DE SUELO URBANIZABLE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

P.P.O. SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA”

II ORDENANZAS REGULADORAS



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTAS ORDENANZAS REGULADORAS FORMADO POR 54 FOLIOS A-4 SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA”, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 02-09-2011.

LAS CABEZAS DE SAN JUAN, A SIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL ONCE.

EL SECRETARIO ACCTAL

Fdo.: José Joaquín Rodríguez Pagés

ÍNDICE

II. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Art. 1. Naturaleza.
- Art. 2. Objeto.
- Art. 3. Ámbito de aplicación.
- Art. 4. Vigencia.
- Art. 5. Efectos.
- Art. 6. Modificaciones del P.P.O.
- Art. 7. Contenido documental del P.P.O.
- Art. 8. Afecciones y normativa complementaria.

2.2. CAPÍTULO II. INTERPRETACIÓN Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- Art. 9. Normas de interpretación.
- Art. 10. Terminología de conceptos.

2.3. CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art. 11. Clasificación del suelo.
- Art. 12. Calificación del suelo.
- Art. 13. División en grados.
- Art. 14. División en niveles.
- Art. 15. Sistemas o redes generales y locales.
- Art. 16. Régimen de usos transitorio.
- Art. 17. Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo.
- Art. 18. Coeficientes de homogeneización en el P.P.O.

2.4. CAPÍTULO IV. GESTIÓN, DESARROLLO Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

- Art. 19. Condiciones generales.
- Art. 20. Gestión.
- Art. 21. Desarrollo.
- Art. 22. Proyecto de reparcelación.
- Art. 23. Proyecto de urbanización.
- Art. 24. Parcelaciones urbanísticas.
- Art. 25. Estudios de detalle.
- Art. 26. Proyectos de edificación.
- Art. 27. Conservación de la urbanización.
- Art. 28. Derecho a edificar.
- Art. 29. Licencias urbanísticas.
- Art. 30. Caducidad y prórroga de las licencias.

2.5. CAPÍTULO V. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Art. 31. Condiciones generales de la edificación.
- Art. 32. Condiciones generales de los usos.
- Art. 33. Condiciones generales de protección ambiental.

2.6. CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES.

2.6.1. Sección primera. Generalidades. Art. 34. Generalidades.

2.6.2. Sección segunda. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 01.PII. Art. 35. Definición y ámbito. Art. 36. Grados. Art. 37. Condiciones particulares de parcelación. Art. 38. Condiciones de edificabilidad. Art. 39. Condiciones de posición y forma de la edificación. Art. 40. Altura de la edificación. Art. 41. Altura de pisos. Art. 42. Condiciones estéticas, de composición y materiales. Art. 43. Obras admisibles. Art. 44. Régimen de usos. Art. 45. Otras condiciones. Art. 46. Dotación de aparcamiento.

2.6.3. Sección tercera. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 02.PIII. Art. 47. Definición y ámbito. Art. 48. Grados. Art. 49. Condiciones particulares de parcelación. Art. 50. Condiciones de edificabilidad. Art. 51. Condiciones de posición y forma de la edificación. Art. 52. Altura de la edificación. Art. 53. Altura de pisos. Art. 54. Condiciones estéticas, de composición y materiales. Art. 55. Obras admisibles. Art. 56. Régimen de usos. Art. 57. Otras condiciones. Art. 58. Dotación de aparcamiento.

2.6.4. Sección cuarta. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 03.EC. Art. 59. Definición y ámbito. Art. 60. Niveles. Art. 61. Condiciones particulares de parcelación. Art. 62. Condiciones de edificabilidad. Art. 63. Condiciones de posición y forma de la edificación. Art. 64. Altura de la edificación. Art. 65. Altura de pisos. Art. 66. Condiciones estéticas, de composición y materiales. Art. 67. Obras admisibles. Art. 68. Régimen de usos. Art. 69. Otras condiciones. Art. 70. Dotación de aparcamiento.

2.7. CAPÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

2.7.1. Sección primera. Generalidades.

- Art. 71. Generalidades.
- Art. 72. Condiciones materiales de las obras de urbanización.
- Art. 73. Enlace con los servicios generales.
- Art. 74. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.
- Art. 75. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

2.7.2. Sección segunda. La urbanización de los espacios viarios.

Art. 76. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

Art. 77. Condiciones de diseño de acerado.

Art. 78. Condiciones de diseño del viario.

Art. 79. Pavimentación de las vías públicas.

Art. 80. Estacionamiento en vía pública.

2.7.3. Sección tercera. La urbanización de los espacios libres.

Art. 81. Urbanización.

Art. 82. Servidumbres de infraestructuras.

2.7.4. Sección cuarta. Las infraestructuras urbanas.

Art. 83. Infraestructuras urbanas.

Art. 84. Red de abastecimiento

Art. 85. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.

Art. 86. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

Art. 87. Características de las redes de saneamiento.

Art. 88. Prohibición del uso de fosas sépticas.

Art. 89. Servicio de recogida de residuos urbanos.

Art. 90. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

Art. 91. Características de las redes de distribución de energía eléctrica.

Art. 92. Características de las redes de alumbrado público.

Art. 93. Características de las redes de telecomunicaciones.

II. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Naturaleza.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, al cual se someten, en su contenido específico del Sector SUBS - 1.4 de suelo urbanizable sectorizado a los efectos de su desarrollo urbanístico de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 43 y siguientes del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en lo que está vigente.

Artículo 2.- Objeto.

El objeto de estas Ordenanzas es regular el uso y condiciones de utilización de los terrenos y edificaciones públicos y privados dentro del ámbito de aplicación, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación, y servirán de marco para la redacción del proyecto de urbanización, proyectos de parcelación, estudios de detalle y proyectos de edificación de las actividades productivas que se instalen en dicho ámbito.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas Reguladoras es la totalidad del territorio definido por el Sector SUBS – 1.4 de suelo urbanizable sectorizado, según está señalado en el planeamiento general vigente del municipio de Las Cabezas de San Juan, quedando definido gráficamente en los correspondientes planos que integran la documentación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 4.- Vigencia.

El presente Plan Parcial de Ordenación entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de novación mediante revisión o modificación como legalmente esté determinado en cada momento y en los términos establecidos en los artículos 35 a 41 de la LOUA.

Artículo 5.- Efectos.

1. El presente Plan Parcial de Ordenación, así como los estudios de detalle y proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de la documentación integrante del Plan Parcial de Ordenación y de los instrumentos que lo desarrollen, en ejemplar debidamente ordenado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 164 y 165 del Reglamento de Planeamiento.
3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación, previa redacción de los proyectos y estudios que lo desarrollen, y de la necesidad de la ocupación de los terrenos necesarios a las mismas.
4. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración, en cualquiera de sus ámbitos como por los particulares administrados. Esta obligatoriedad supone así mismo, la vinculación de los instrumentos de planeamiento

que se formulen en desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, así como de los proyectos técnicos precisos para la ejecución de la urbanización y de la edificación, según las determinaciones previstas.

5. Se estará en todo caso a lo dispuesto en el artículo 34 de la LOUA en cuanto a los efectos de aprobación del Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 6.- Modificaciones del Plan Parcial de Ordenación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la LOUA, apartados 1 y 2, se entenderá como modificación:

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

(LOUA, artículo 38, apartados 1 y 2)

Las alteraciones que contempla el artículo 37 de la LOUA son alteraciones integrales de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente Plan Parcial de Ordenación que sean afectados por las mismas.

Artículo 7.- Contenido documental del Plan Parcial de Ordenación.

1. El presente Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 10.1.11 y siguientes del Texto Refundido del PGOU, 19 de la LOUA, y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:

- I. Memoria informativa y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- II. Ordenanzas Reguladoras.
- III. Plan de Etapas.
- IV. Estudio Económico y Financiero.
- V. Certificaciones de Capacidad de Suministro.
- VI. Planos de Información.
- VII. Planos de Ordenación.

2. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial de Ordenación en su conjunto.
3. Las presentes Ordenanzas Reguladoras constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial de Ordenación y prevalecen sobre los restantes documentos.
4. El Plan de Etapas fija el orden de desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Ordenación en el tiempo. Sus previsiones vinculan a los promotores del Plan Parcial.

5. El Estudio Económico y Financiero evalúa económicamente el desarrollo del Sector SUBS-I.4 conforme al artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.
6. Con las Certificaciones de Capacidad de Suministro se garantiza la cobertura de las necesidades de suministro que demanda el desarrollo.
7. En los Planos de Información se exponen los datos y estudios que han servido para fundamentar la propuesta.
8. Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo, en ellos se representa la ordenación establecida por el presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 8.- Afecciones y normativa complementaria.

1. A parte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial de Ordenación, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a las obras y los usos.
2. Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establecen la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o normativa que los sustituya.
3. En el desarrollo del sector se aplicará lo determinado tanto en la legislación estatal como en la autonómica relativo a eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y accesibilidad a personas con minusvalías.

2.2. CAPÍTULO II. INTERPRETACIÓN Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 9.- Normas de interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Si existieran contradicciones entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre los Planos de Ordenación y las Ordenanzas Regulatoras, prevalecerán las determinaciones recogidas en éstas sobre aquellos.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Ordenanzas Regulatoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre éstos.
5. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Artículo 10.- Terminología de conceptos.

1. Serán de aplicación la terminología y definiciones establecidas por el Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.
2. Si con carácter particular o específico este Plan Parcial de Ordenación estableciese conceptos complementarios a los recogidos por el planeamiento general, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

2.3. CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 11.- Clasificación del suelo.

El Sector SUBS-I4 está clasificado como suelo urbanizable sectorizado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, regulado por la sección primera de su título décimo.

Artículo 12.- Calificación del suelo.

- I. El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del sector según las siguientes Zonas de Ordenanza en función de los usos globales asignados a éstas.

		<i>Clave</i>
I. Zona 01.PII	PRODUCTIVO GRUPO 2 Grado 1º, Grado 2º, Grado 3º,	Z 01.PII. Z 01.PII.1º Z 01.PII.2º Z 01.PII.3º
II. Zona 02.PIII	PRODUCTIVO GRUPO 3 Grado 1º, Grado 2º,	Z 02.PIII. Z 02.PIII.1º Z 02.PIII.2º
III. Zona 03.EC	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Nivel A deportivo, Nivel B1 social, Nivel B2 comercial, Nivel C zonas verdes, Nivel D vía pública, Subnivel 1, red general, Subnivel 2, red local, Nivel E infraestructuras,	Z 03.EC. Z 03.EC. A Z 03.EC. B1 Z 03.EC. B2 Z 03.EC. C Z 03.EC. D.1 Z 03.EC. D.2 Z.03.EC. E

2. Esta división en Zonas de Ordenanza constituye la organización básica del Sector SUBS - I.4 a efectos urbanísticos, estableciendo los regímenes específicos de aprovechamiento que son de aplicación al suelo en función de la calificación asignada en el plano de ordenación Po.I del presente Plan Parcial de Ordenación. La identificación se produce mediante las claves de cada Zona de Ordenanza.
3. El uso productivo del grupo 2 incluye los usos que tienen por objeto la transformación de las materias primas o semielaboradas, la elaboración de productos manufacturados, su reparación, manipulación, almacenaje y distribución. Se corresponde con el uso productivo, grupo 2, definido en el artículo 6.1.5 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
4. El uso productivo del grupo 3 incluye los usos que tienen por objeto la prestación de servicios, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. Se corresponde con el uso productivo, grupo 3, definido en el artículo 6.1.5 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
5. El uso equipamiento comunitario es el uso de aquellos edificios e instalaciones que se destinan a la prestación de servicios de carácter público y comunitario (con independencia de que su titularidad sea pública o privada), y el de los suelos que los soportan o están destinados a soportarlos. Se corresponde con el uso equipamiento comunitario, definido en el artículo 6.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.

Artículo 13.- División en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en las zonas Z 01.PII y Z 02.PIII, se distinguen diferentes grados. Las características propias de cada uno de ellos quedan establecidas en el capítulo 2.6, *Ordenanzas Particulares*, de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 14.- División en niveles.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso en la zona Z 03.EC, se distinguen diferentes niveles. Las características propias de cada uno de ellos quedan establecidas en capítulo 2.6, *Ordenanzas Particulares*, del presente volumen.

Artículo 15.- Sistemas o redes generales y locales.

1. Constituyen sistemas o redes generales cada uno de los conjuntos de elementos que estructuran el suelo urbano y el municipio permitiendo establecer relaciones funcionales entre las distintas partes que constituyen uno y otro.

2. El elemento incluido en las redes generales municipales es el calificado en la Zona 03.EC:

Nivel D vía pública,
Subnivel I, red general, **Z 03.EC. D.1**

Este elemento es el denominado SGRV-17 en el Plano 06, *Sistemas Generales*, del Texto Refundido del PGOU.

3. Constituyen sistemas o redes locales el conjunto de elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, permitiendo su correcto funcionamiento dentro del conjunto urbano conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS - I.4 y quedando vinculados al citado sector.

4. Los elementos o zonas que componen los sistemas locales son los calificados en la Zona 03.EC:

Nivel A deportivo,	Z 03.EC. A
Nivel B1 social,	Z 03.EC. B1
Nivel B2 comercial,	Z 03.EC. B2
Nivel C zonas verdes,	Z 03.EC. C
Nivel D vía pública,	
Subnivel 2 red local,	Z 03.EC. D.2
Nivel E infraestructuras,	Z.03.EC. E

Artículo 16.- Régimen de usos transitorio.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1.3 de la Declaración de Impacto Ambiental a la que quedaba sujeta la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, los terrenos incluidos en el ámbito habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa o movimientos de tierra.

Artículo 17.- Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo.

1. Por razón de la clasificación del sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo establecen tanto la LOUA en sus artículos 50, letra D y 54, como el Texto Refundido del PGOU municipal en su artículo 3.4.1, la propiedad del sector está sometida a los derechos que a continuación se transcriben:

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

- a) Competir en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar en unión de los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor, o en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización. (LOUA, artículo 50, letra D)

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley. (LOUA, artículo 54, apartado 1, letra c)

1. La clasificación del suelo urbanizable faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los derechos:

- a) A solicitar la efectiva incorporación de los terrenos al modelo urbano, cuando se den las circunstancias que se establecen en el artículo 10.1.20, mediante su inclusión en un sector de planeamiento.
- b) A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.
- c) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la distribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.

2. El ejercicio de tales derechos requiere:

(...)

b) La aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle la ordenación del sector en que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Particulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.

c) La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.

3. Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes inmuebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo 3.2.1 de estas normas urbanísticas.

(...)

5. Extinción del derecho a urbanizar.

a) El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en un a unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos establecidos en este Plan General de Ordenación Urbanística.

b) La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

(Texto Refundido del PGOU, artículo 3.4.1)

2. Por razón de la clasificación del sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo establecen tanto la LOUA en sus artículos 51, letras A y C, y 54, como el Texto Refundido del PGOU municipal en el apartado 3 de su artículo 10.1.2, la propiedad del sector está sometida a los deberes que a continuación se transcriben:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

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

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

(LOUA, artículo 51, apartados 1, letras A y C, y 2)

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

(...)

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión gratuita y obligatoria por cualquier concepto, a los destinos previstos por el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

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

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

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

(LOUA, artículo 54)

Los propietarios de suelos clasificados como urbanizables sectorizados están obligados a presentar a trámite los proyectos necesarios en el plazo señalado en las fichas correspondientes para cada uno de ellos, y en su defecto en el plazo máximo de cuatro años. Los planes parciales establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes, que no podrán superar el plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del documento que establezca la ordenación pormenorizada.

(Texto Refundido del PGOU, artículo 10.1.2, apartado 3)

3. Los terrenos que serán cedidos a la Administración municipal por su condición de dotaciones públicas serán los identificados en el plano de ordenación Po.1 con las siguientes claves dentro de la Zona 03.EC:

Nivel A deportivo,	Z 03.EC.A
Nivel B1 social,	Z 03.EC.B1
Nivel B2 comercial,	Z 03.EC.B2
Nivel C zonas verdes,	Z 03.EC.C
Nivel D vía pública,	
Subnivel 1, red general,	Z 03.EC. D1
Subnivel 2, red local,	Z 03.EC. D2
Nivel E infraestructuras	
Uso, g	Z 03.EC.E (g)

4. Los propietarios de los solares resultantes del proceso urbanizador estarán obligados a constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, cuyo régimen vendrá determinado por los estatutos de la misma. Su constitución será inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 18.- Coeficientes de homogeneización en el P.P.O.

1. A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre las diferentes zonas del suelo lucrativo, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Ordenación, de conformidad con las previsiones recogidas en la ficha del Sector SUBS - I.4 del Texto Refundido del PGOU, al cual desarrolla, determina un coeficiente de sesenta y cinco centésimas (0,65) para los aprovechamientos lucrativos asignados en las zonas Z 01.PII (en todos sus grados) y Z.03.EC.E.(h), y un coeficiente de un entero y

cinco centésimas (1,05) para los aprovechamientos lucrativos asignados en la zona Z.02.PIII (en todos sus grados), con independencia del destino de los mismos.

2. Según establece la ficha del Sector SUBS - I.4 es de aplicación un coeficiente de localización de un entero y cincuenta y siete milésimas (1,057) común a todos los usos pormenorizados, así como un coeficiente de cargas de un entero (1) igualmente común.

2.4. CAPÍTULO IV. GESTIÓN, DESARROLLO Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

Artículo 19.- Condiciones generales.

1. La aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación se realizará según las determinaciones que establecen las presentes Ordenanzas Reguladoras, en lo que se refiere a las condiciones de urbanización y a las condiciones de edificación y uso, específicas para cada una de las Zonas de Ordenanza definidas en el artículo 12.
2. El completo desarrollo del Plan Parcial de Ordenación corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los supuestos previstos en la LOUA para el caso de incumplimiento de alguno de los propietarios partícipes de la Junta de Compensación que en su caso se constituya.

Artículo 20.- Gestión.

1. El presente Plan Parcial de Ordenación contiene delimitada una única Unidad de Ejecución (Unidad de Ejecución "UE.I") cuyos límites se encuentran grafiados en los planos de ordenación Po.1 y Po.7 y que representa la superficie total del ámbito desarrollado por el Plan Parcial de Ordenación.
2. Los propietarios de las fincas afectadas por el sistema general adscrito al sector, SGRV-17 entrarán a formar parte de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE.I.
3. Para el desarrollo de la unidad de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 105 y siguientes de la LOUA.
4. Para el desarrollo del sistema de compensación se estará a lo dispuesto en la sección cuarta del capítulo II del título IV de la LOUA, y en lo que no se oponga, al capítulo II del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 21.- Desarrollo.

- I. Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial de Ordenación los siguientes:
 - I. Proyecto de reparcelación.
 - II. Proyecto de urbanización.
 - III. Parcelaciones urbanísticas.
 - IV. Estudios de detalle.
 - V. Proyectos de edificación.

El alcance y contenido de cada uno de estos proyectos de desarrollo se especifica en los artículos siguientes.

Artículo 22.- Proyecto de reparcelación.

- I. Mediante la reparcelación se agruparán las fincas contenidas en el ámbito para su nueva división, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, a fin de ser adjudicadas a los nuevos propietarios de acuerdo y en proporción a sus respectivos derechos.

2. Entre los objetos de la reparcelación se encuentran la equidistribución de beneficios y cargas, la regularización de las fincas, la localización de los aprovechamientos urbanísticos y la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
3. La formulación del Proyecto de Reparcelación seguirá lo establecido en los artículos 100 y siguientes de la LOUA y en lo que no se opongan, a las determinaciones contenidas en los artículos del título III y 172 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. El Proyecto de Reparcelación contendrá, además de su correspondiente memoria, planos de delimitación de fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas.

Artículo 23.- Proyectos de urbanización.

1. Mediante la urbanización se materializarán las previsiones y determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación.
2. Los proyectos de urbanización cumplirán con lo dispuesto en el capítulo VII de las presentes Ordenanzas Reguladoras en el que se efectúa mención expresa a las determinaciones sobre normas de urbanización recogidas en el título XI de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

Del mismo modo se estará a lo dispuesto en los artículos 1.4.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU y en el artículo 98 de la LOUA así como, en lo que no se opongan, a las determinaciones contenidas en el capítulo VII del Reglamento de Planeamiento Urbanístico,

3. Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las determinaciones relativas al Sector SUBS – I.4, establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.
4. Del mismo modo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento o aquellas que las sustituyan.

En especial se deberá satisfacer las determinaciones a que hacen referencia el Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.; el Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía; así como la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o normativa sustitutiva.

De conformidad con la citada normativa, los proyectos de urbanización de superficie superior a 10 hectáreas deberán tramitar la autorización ambiental unificada.

5. Los proyectos de urbanización podrán en cualquier caso efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de estudios complementarios que eventualmente pudieran realizarse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectasen en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.) se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización en cuestión la correspondiente modificación del Plan Parcial de Ordenación.

6. La formulación de los proyectos de urbanización dependerá de la Junta de Compensación. Su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el capítulo IV del título I de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
7. Conforme a la LOUA, los proyectos de urbanización estarán compuestos de memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadros de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de urbanización incluirán además, cuantos documentos gráficos, previsiones de ensayos y estudios complementarios, sean necesarios para llevar a buen fin las obras de urbanización que éstos definen.

Artículo 24.- Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerarán parcelaciones urbanísticas, agregaciones, segregaciones o divisiones materiales de terrenos las divisiones simultáneas o sucesivas de las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única delimitada en el ámbito por el presente Plan Parcial de Ordenación.
2. Las parcelaciones urbanísticas, en su caso, se efectuarán conforme a lo dispuesto en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA y 2.1.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
3. Las parcelas resultantes cumplirán en todo caso con las condiciones de parcela mínima de las Zonas de Ordenanza a que estén vinculadas las parcelas de procedencia según la ordenación establecida en el plano Po. I del presente Plan Parcial de Ordenación.
4. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes podrá ser mayor que la de la finca matriz.
5. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior inscripción en el correspondiente Registro.
6. Se permitirá la agregación de parcelas sin limitación en su cuantía o superficie. Se permitirá, mediante la redacción del correspondiente estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad entre dos parcelas de diferente grado que se agreguen, aplicando las determinaciones de cada uno de los grados.
7. La parcelación urbanística requerirá licencia previa de parcelación con redacción de un proyecto de parcelación cuyo contenido, conforme al artículo 2.1.4 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU, contendrá una memoria justificativa, planos de estado actual, planos de parcelación y propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.. Deberá incorporarse también acreditación de la titularidad de los terrenos.

Artículo 25.- Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle son instrumentos de planeamiento de desarrollo que tienen por objeto complementar y adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.
2. Los estudios de detalle, cualesquiera que sea el objeto de su redacción, se ajustarán a las determinaciones previstas en los artículos 15 y 19 de la LOUA, y en lo que no se oponga a ésta, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3. Por su carácter complementario, los estudios de detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, no podrán contener determinaciones propias de Plan Parcial ni de Plan General.
4. En el supuesto de que se redactara un estudio de detalle con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el estudio de detalle habrá de definir:
 - I. Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
 - II. Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el presente Plan Parcial de Ordenación.
 - III. Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y superficie destinada a viales.
 - IV. Deberá justificarse el mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.
5. En el supuesto de que se redactara un estudio de detalle para ordenar los volúmenes edificables de cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle. Dichas vías deberán tener entrada y salida a la vía pública, sin formar fondos de saco. Así mismo en su documentación incluirá:
 - I. La distribución general de espacios libres y edificados dentro de su ámbito.
 - II. La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación.
 - III. Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
 - IV. La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visibles desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.
6. Para el caso que la redistribución de volúmenes entre dos o más parcelas de la misma zona urbanística pero de diferente grado, o por que el Ayuntamiento estimase la necesidad de un control específico del volumen edificable, será preceptiva la redacción y aprobación de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes.
7. Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 32 de la LOUA, y en lo que no lo modifique, el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 26.- Proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación se someterán tanto a las determinaciones específicas de la zona de ordenación en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial de Ordenación y las derivadas del planeamiento general municipal.
2. Del mismo modo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.
En especial, todos los proyectos de edificación, en cualquiera de los regímenes previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación, deberán satisfacer las determinaciones a que hacen referencia el Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.; el Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía; la Ley 37/2003 de Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan; el Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, el Real Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales; así como, en su caso, la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
3. Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.
4. En caso de espacios libres privados que formen parte de elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación que se someta a obtención de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las diferentes parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación en el espacio común.

Artículo 27.- Conservación de la urbanización.

1. La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, correrá a cargo de los Promotores – Propietarios del ámbito.
2. Los Promotores - Propietarios de los terrenos, así como los futuros titulares de derechos dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 24 y siguientes del Reglamento de Gestión. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será indefinido, hasta que el Ayuntamiento, en razón a la consolidación de la edificación y ocupación efectiva del sector reclame para sí dicha obligación.
3. El mantenimiento y la conservación del eje principal del desarrollo (Vial A), en el momento de ejecutarse la conexión con el núcleo urbano de Marismillas serán competencia del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Artículo 28.- Derecho a edificar.

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar sobre los terrenos aptos por el Plan Parcial de Ordenación que hayan adquirido la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la LOUA, en el artículo 3.4.1 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU, así como en el artículo 42 del Reglamento de Gestión.
2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 54 de la

LOUA y su remisión al artículo 55, siempre que se cumplan los requisitos que a continuación se transcriben:

- (...) a) *Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.*
- b) *Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.*
- c) *La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.*
- d) *Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción edificación e instalación o partes de las mismas.*
- e) *No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.*
- (LOUA, artículo 55, apartado 1.)

3. En relación a la letra c) del apartado I del artículo 55 de la LOUA, conforme al artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU, en su remisión a los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- I. Explanación.
- II. Saneamiento.
- III. Encintado de aceras y base del firme de la calzada.
- IV. Cruces de calzadas de los servicios.
- V. Galerías de servicios.
- VI. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se establecieran en el Proyecto de Urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. Conforme al mismo artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU, además de los compromisos que señala el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la obtención de licencia de urbanización y edificación simultánea comportará la presentación de fianza por valor de la totalidad de la cuantía de las obras de urbanización que corresponda.

Artículo 29.- Licencias urbanísticas.

- I. Están sujetos a previa obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o informes que sean procedentes conforme a la legislación sectorial vigente, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo recogidos en el artículo 169 de la LOUA.

Conforme al artículo 2.1.1 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU está igualmente sujeta a previa licencia cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el

subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, los cerramientos cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones y las talas y abatimientos de árboles incluidos en los supuestos que contempla el citado artículo.

2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación.
3. El procedimiento de otorgamiento será el previsto en el artículo 172 de la LOUA, y por lo que se refiere a la Administración local, el previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
4. La documentación y tramitación de los proyectos para solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en las presentes Ordenanzas Reguladoras y las disposiciones recogidas en los artículos 2.1.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
5. En relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez se establecen las siguientes determinaciones:
 - I. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
 - II. Al encontrarse el Sector SUBS – I.4 incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antes, aerogeneradores – incluidas las palas – etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
6. En todo caso, las licencias estarán sometidas a las determinaciones de la legislación concurrente, entre la que se encuentra la relacionada en los artículos 23 y 26 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 30.- Caducidad y prórroga de las licencias.

- I. En aplicación de las determinaciones del artículo 173 de la LOUA, las licencias se otorgarán en un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

Conforme al artículo 2.1.12 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU las licencias caducarán a los doce meses de su otorgamiento si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas; o bien cuando habiendo transcurrido tres años desde el otorgamiento no estuviesen terminadas las obras.

2. La vigencia de los plazos señalados en el punto anterior se entenderá prorrogada por ministerio de la ley por la mitad de los mismos cuando, antes de agotarlos, el titular de la licencia así lo solicite y siempre y cuando la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga, según indica el artículo 173 de la LOUA en su apartado 2.
3. Conforme al apartado 3 del referido artículo 173 de la LOUA, la administración urbanística municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos los plazos. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia, o en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.
4. De acuerdo con las determinaciones del artículo 2.1.12 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU, la pérdida de eficacia de las licencias conlleva la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

2.5. CAPÍTULO V. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 31.- Condiciones generales de la edificación.

1. En coordinación con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las condiciones generales de la edificación de dicho texto, recogidas en su título quinto, específicamente en todos aquellos aspectos no contemplados por las presentes Ordenanzas Regulatoras.
2. En relación con el apartado anterior se establecen las siguientes determinaciones particulares de aplicación en el ámbito ordenado por el presente Plan Parcial de Ordenación.
 - I. Se admitirá el empleo del mismo sistema de cubierta del resto de la edificación en la cubrición de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, reguladas en la letra f del apartado I del artículo 5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
 - II. En establecimientos comerciales no se limita el ancho de huecos de los escaparates siempre y cuando se guarde la relación estética y de composición con el resto del edificio.
 - III. En el espacio libre privado de parcela se permitirá la instalación de marquesinas para proteger los accesos a la edificación siempre y cuando se guarde la relación estética y de composición con el resto del edificio.
3. En relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez se establecen las siguientes determinaciones:
 - I. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez representadas en el plano de ordenación Po.2b, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, carteles, antenas, etc.), así como el gálibo de los vehículos.
 - II. La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos (anteriormente citados) no pueden superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez.
 - III. Cumpliendo con el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, no se permitirá por parte de las instalaciones a implantar en el ámbito objeto de desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, la emisión de humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Jerez, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
 - IV. Los materiales a emplear en los tejados y cubiertas serán tales que no permitan la reflexión de la luz solar, así como no se permitirán fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves poniendo en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

4. Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citadas Normas Urbanísticas se definirán a todos los efectos en el punto de las presentes Ordenanzas Reguladoras en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las primeras, y serán de aplicación a los ámbitos en que se haga referencia a dichas determinaciones.

Artículo 32.- Condiciones generales de los usos.

1. En coordinación con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las condiciones generales de los usos de dicho texto, recogidas en su título sexto, específicamente en todos aquellos aspectos no contemplados por las presentes Ordenanzas Reguladoras.
2. En relación con el apartado anterior se establecen las siguientes determinaciones particulares de aplicación en el ámbito ordenado por el presente Plan Parcial de Ordenación.
 - I. En las manzanas cuyos usos se incluyan en el productivo del grupo 2, se permitirá en aquellos frentes viarios en los que no exista banda de aparcamiento, la creación de un espacio interpuesto de carácter privado, en contacto con la vía pública para permitir el acceso directo desde la calzada a los muelles de carga. Si se interrumpiera el acerado en longitudes superiores a cuarenta metros (40 m) se ubicarán tramos intermedios de acerado con un ancho mínimo de cinco metros (5 m) cada cuarenta metros (40 m). El tramo interrumpido de acerado será convenientemente señalizado a modo de paso de cebra.

El fondo mínimo de este espacio interpuesto será de cinco metros (5 m) para el grado 1º, de diez metros (10 m) para el grado 2º y de quince metros (15 m) para el grado 3º.

Los proyectos de urbanización contemplarán esta determinación ubicando los servicios de alumbrado público en el frente opuesto del vial.
 - II. Los usos productivos del grupo 2 dispondrán, dentro de su parcela, de al menos una plaza de aparcamiento accesible a vehículos pesados de gran longitud por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) o fracción de superficie, sin quedar limitado el número máximo de plazas de aparcamiento para vehículos pesados de gran longitud dentro de las parcelas privadas.
 - III. Para la Zona de Ordenanza Z 01.PII.1º no será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento para vehículos pesados de gran longitud en caso de que técnicamente se justifique la imposibilidad de cumplir con esta reserva por incapacitar funcionalmente el normal uso de la parcela y/o edificación.
 - IV. En caso de que para permitir el acceso al aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, fuera imprescindible suprimir algún alcorque de arbolado del acerado, se compensará dicha supresión por la plantación de cinco (5) ejemplares en las zonas verdes del ámbito siguiendo las directrices que indique la Administración municipal competente en la materia.
3. Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citadas Normas Urbanísticas se definirán a todos los efectos en el punto de las presentes Ordenanzas Reguladoras en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las primeras, y serán de aplicación a los ámbitos en que se haga referencia a dichas determinaciones.

Artículo 33.- Condiciones generales de protección ambiental.

1. En coordinación con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las condiciones generales de protección ambiental de dicho texto, recogidas en su título séptimo.
2. Serán de aplicación las medidas correctoras establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, con carácter general y las específicas para el Sector SUBS – I.4.
3. Las actividades a implantar deberán garantizar que cumplen con los niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, con los condicionantes de aislamiento acústico así como con los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones y la gestión de residuos exigibles en la normativa ambiental de aplicación.
4. Se establecen igualmente las siguientes determinaciones particulares de aplicación en el ámbito ordenado por el presente Plan Parcial de Ordenación:
 - I. Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.
 - II. Para el arbolado urbano se emplearán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando que sean resistentes y de fácil conservación. Estas especies, en lo posible, serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.
 - III. Se dispondrá de la capa fértil de tierra para su posterior utilización en plantaciones y recuperación de suelos. Para ello se procederá a la retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal.
 - IV. Con el fin de mitigar la contaminación lumínica se instalarán focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario.

Se iluminará hacia el suelo y se deberá utilizar una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible para evitar la dispersión de la luz.

Se utilizará preferiblemente luz roja en lugar de azul o blanca. Preferiblemente se emplearan lámparas de vapor de sodio.
 - V. La red de evacuación de aguas pluviales y fecales será separativa.

2.6. CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES.

2.6.1. Sección primera. Generalidades.

Artículo 34.- Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada Zona de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan de forma específica tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.
2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define tres Zonas de Ordenanza particulares cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el plano de ordenación Po.I. El listado de las mismas es el siguiente:

		<i>Clave</i>
I. Zona 01.PII	PRODUCTIVO GRUPO 2	Z 01.PII.
	Grado 1º,	Z 01.PII.1º
	Grado 2º,	Z 01.PII.2º
	Grado 3º,	Z 01.PII.3º
<hr/>		
II. Zona 02.PIII	PRODUCTIVO GRUPO 3	Z 02.PIII.
	Grado 1º,	Z 02.PIII.1º
	Grado 2º,	Z 02.PIII.2º
<hr/>		
III. Zona 03.EC	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	Z 03.EC.
	Nivel A deportivo,	Z 03.EC. A
	Nivel B1 social,	Z 03.EC. B1
	Nivel B2 comercial,	Z 03.EC. B2
	Nivel C zonas verdes,	Z 03.EC. C
	Nivel D vía pública,	
	Subnivel 1, red general,	Z 03.EC. D.1
Subnivel 2, red local,	Z 03.EC. D.2	
Nivel E infraestructuras,	Z.03.EC. E	

2.6.2. Sección segunda. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 01.PII.

Artículo 35.- Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas grafiadas como Z.01.PII en el plano de ordenación Po.I.
2. El uso característico es el productivo del grupo segundo definido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.
3. La tipología característica es aislada. La edificación se situará en el interior de la parcela manteniendo distancias respecto de alguno o de todos sus linderos.

Artículo 36.- Grados.

Se establecen tres grados, en función de los parámetros urbanísticos, las condiciones de parcelación y las condiciones de uso de aplicación a cada uno de ellos

- I. Grado 1º: Productivo pequeño, con clave Z 01.PII.1º.
- II. Grado 2º: Productivo medio, con clave Z 01.PII.2º.
- III. Grado 3º: Gran productivo, con clave Z 01.PII.3º.

Artículo 37.- Condiciones particulares de parcelación.

- I. Para cada grado se considerará como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
 - I. Superficie mínima.
 - a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).
 - b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).
 - c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
 - II. Frente mínimo.
 - a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): diez metros (10 m).
 - b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): treinta metros (30 m).
 - c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): cuarenta metros (40 m).
 - III. Forma de la parcela.
 - a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez metros (10 m).
 - b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a treinta metros (30 m).
 - c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuarenta metros (40 m).
2. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que le corresponda.
3. El número máximo de actividades de titularidad y razón social diferenciadas a implantar por parcela resultará del cociente de la división del dato de superficie de la parcela entre la superficie de parcela mínima establecida para cada grado.
4. En actuaciones que afecten a manzanas completas reguladas por el grado 3º, mediante estudio de detalle y proyecto de parcelación asociado, manteniendo la edificabilidad máxima de la Zona de Ordenanza de origen, éstas podrán acogerse a las condiciones dadas para el grado 2º a efectos de condiciones de parcelación, superficie construida de las plantas de piso, posición y forma de la edificación, altura de la edificación y régimen de usos.
5. En actuaciones que afecten a manzanas completas reguladas por los grados 2º o 3º, antes de que se ejecuten las obras de urbanización de esas manzanas, mediante proyecto de urbanización adaptado al número de unidades parcelarias previsto, estudio de detalle, y proyecto de parcelación asociado, manteniendo la edificabilidad máxima de la Zona de Ordenanza de origen, estas manzanas podrán acogerse a las condiciones dadas para el grado 1º a efectos de condiciones de parcelación, superficie construida de las plantas de piso, posición y forma de la edificación, altura de la edificación y régimen de usos.

Artículo 38.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima para cada parcela se establece en función del grado según:

- a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): 1,30 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela (1,30 m²/m²).
- b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): 0,90 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela (0,90 m²/m²).
- c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): 0,80 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela (0,80 m²/m²).

Artículo 39.- Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Se establecen las siguientes condiciones de retranqueo mínimo respecto a la alineación oficial (indicada en el plano de ordenación Po.2) según los grados:

- a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): cinco metros (5 m).
En caso de parcelas con una o más medianeras en común, salvo que se realicen actuaciones por manzana o hilera completa la distancia en metros establecida en este apartado tendrá la condición de mínima y máxima.
- b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): diez metros (10 m).
- c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): diez metros (10 m).

En parcelas de esquina reguladas por los grados 2º y 3º, en las esquinas, podrá reducirse el retranqueo a los linderos de directriz curva respetando un retranqueo mínimo de siete metros (7 m).

2. Se establecen las siguientes condiciones de retranqueo mínimo respecto al resto de linderos según los grados:

- a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): la edificación se podrá adosar en sus linderos laterales y traseros. En caso de retranquearse deberá respetar una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa con un mínimo de tres metros (3 m).

En parcelas con linderos a zonas verdes o espacios libres públicos la edificación deberá separarse de éstos una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa con un mínimo de tres metros (3 m).

- b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): la edificación deberá respetar una distancia igual o superior a un medio de su altura de cornisa, con un mínimo de cinco metros (5 m), salvo que se trate de edificación pareada en cuyo caso el retranqueo al lindero lateral al que se adose, será nulo (0 m), siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento. Para este último supuesto, las edificaciones pareadas deberán tener la misma altura en la medianera, en edificaciones pareadas colindantes en las que la cota de referencia sea coincidente, no permitiéndose medianeras descubiertas visibles desde la vía pública. En caso de que las cotas de referencia no fuesen coincidentes y existiera parte de medianera descubierta, deberá tratarse como fachada.

- c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): la edificación deberá respetar una distancia igual o superior a diez metros (10 m), salvo que se trate de edificación pareada en cuyo caso el retranqueo al lindero lateral al que se adose, será nulo (0 m), siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento. Para este último supuesto, las edificaciones pareadas deberán tener la misma altura en la medianera, en edificaciones pareadas colindantes en las que la cota de referencia sea coincidente., no permitiéndose medianeras descubiertas visibles desde la vía pública. En caso de que las cotas de referencia no fuesen coincidentes y existiera parte de medianera descubierta, deberá tratarse como fachada.

3. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada en función de las siguientes situaciones:
 - I. Con huecos enfrentados: dos tercios de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - II. Con huecos frente a paramento ciego: dos tercios de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - III. Con paramentos ciegos enfrentados: la mitad de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
4. La edificación podrá ocupar como máximo sobre rasante, según el grado de la parcela, los siguientes porcentajes:
 - a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
 - b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.
 - c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela.
5. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
6. La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de las siguientes situaciones:
 - I. Al servicio de espacios con estancia prolongada de personas:
La longitud de los lados será de un tercio de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - II. Resto de casos:
La longitud de los lados será de un mínimo de tres metros (3 m).

Artículo 40.- Altura de la edificación.

1. La altura máxima permitida de la edificación en plantas y en metros a la cornisa para cada parcela se establece en función del grado según:
 - a) Grado 1º (Z 01.PII.1º): dos plantas (PB+1) y nueve metros (9 m), salvo necesidad justificada.
 - b) Grado 2º (Z 01.PII.2º): tres plantas (PB+2) y catorce metros (14 m), salvo necesidad justificada.
 - c) Grado 3º (Z 01.PII.3º): tres plantas (PB+2) y catorce metros (14 m), salvo necesidad justificada.
2. Se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 31 de las presentes Ordenanzas Regulatoras.
3. En cualquiera de los grados podrá llegarse a la máxima altura permitida en metros con una sola planta.
4. En todo caso, para todos los grados y sin perjuicio de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU si de la instalación industrial o de almacenamiento que se trate se necesitase la incorporación de elementos afectos a la misma que superen la altura métrica máxima, tales como silos, filtros, cintas transportadoras, etc., previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y siempre y cuando no se supere nunca la cota máxima establecida por la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Jerez, se podrán incorporar al proyecto de edificación.

5. En caso de parcelas con una o más medianeras en común, para el grado Iº, salvo que se realicen actuaciones por manzana o hilera completa la altura de la edificación en metros establecida en el apartado I del presente artículo tendrá la condición de mínima y máxima.

Artículo 41.- Altura de pisos.

1. La altura mínima de piso para la planta baja, entendida ésta como la distancia medida en vertical desde la cara superior del forjado de planta baja hasta la cara superior del forjado de planta primera, será de tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m) y de tres metros (3 m) para el resto de plantas.
2. La altura mínima libre, entendida ésta como la distancia medida en vertical desde la cara exterior del pavimento hasta la cara interior del techo, o falso techo si existiera, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) de forma general, a excepción de cuartos técnicos, aseos, vestuarios y espacios en los que no se prevea la estancia continuada de personas, en cuyo caso la altura libre mínima será de dos metros y veinte centímetros (2,2 m).

En garaje aparcamiento la altura libre mínima será de dos metros y treinta y cinco centímetros (2,35 m).

Se admitirán excepcionalmente alturas libres inferiores por descuelgues puntuales de elementos estructurales, no pudiendo rebasar una altura mínima de dos metros y quince centímetros (2,15 m).

Artículo 42.- Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. Tanto la composición de las fachadas como los materiales empleados deberán tener como objetivo lograr una imagen unitaria en el conjunto del Parque Industrial y de Servicios. Predominará la composición horizontal en las fachadas. Se procurará el acabado de fachada con colores que armonicen con el entorno.
2. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que permitan un mayor ahorro energético y en los costes de construcción.
3. Se prestará especial tratamiento de las traseras de las edificaciones, que deberán considerarse a efectos de acabado como fachadas.
4. Los materiales a emplear en los tejados y cubiertas serán tales que no permitan la reflexión de la luz solar que pudiera molestar a las tripulaciones de las aeronaves que sobrevuelen el ámbito, poniendo en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
5. Se permitirá la integración de células fotovoltaicas en fachada.
6. Se permitirá la instalación de cubiertas vegetales.

Artículo 43.- Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
2. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 38 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 44.- Régimen de usos.

1. Uso característico:
Para todos los grados, está constituido por todos los usos productivos del grupo segundo definidos por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

2. Usos compatibles:
Para todos los grados, se admiten con carácter asociado al servicio del uso característico, con una limitación del cincuenta por ciento (50%) sobre la superficie construida, todos los usos productivos del grupo tercero definidos por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan a excepción del uso hospedaje.

En ningún caso se podrá implantar como uso compatible una gran superficie comercial minorista con superficie de venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

3. Usos alternativos:

I. Grado 1º (Z 01.PII.1º):

Se admiten los siguientes usos productivos del grupo tercero en situación de edificio exclusivo y sin modificar la edificabilidad de la parcela:

- a) Pequeño y mediano comercio.
- b) Oficinas.
- c) Recreativo en su categoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas del tipo b.
- d) Otros servicios terciarios del tipo c.

Se admite el uso de equipamiento comunitario en todas sus clases a excepción del uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio*, al servicio del Parque Industrial y de Servicios en situación de edificio exclusivo y sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela.

II. Grados 2º y 3º (Z 01.PII.2º y Z 01.PII.3º):

Se admiten los siguientes usos productivos del grupo tercero en situación de edificio exclusivo y sin modificar la edificabilidad de la parcela:

- a) Mediano comercio y grandes superficies comerciales minoristas con superficie de venta inferior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).
- b) Oficinas.
- c) Otros servicios terciarios.

Se admite el uso de equipamiento comunitario en todas sus clases, a excepción del uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio*, al servicio del Parque Industrial y de Servicios en situación de edificio exclusivo y sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela.

4. Usos prohibidos:
Los no mencionados.

Artículo 45.- Otras condiciones.

1. Para cualquiera de los grados y situaciones, no computará la superficie construida destinada a muelles de carga y descarga cubiertos y cerrados hasta por tres de sus lados.
2. Se permitirá la construcción de una única planta bajo rasante destinada exclusivamente al uso de instalaciones, cuartos de mantenimiento, almacenes al servicio de la edificación, vestuarios de personal y garaje aparcamiento.
3. En el espacio libre de parcela se admitirá la ubicación de las rampas de acceso a la planta bajo rasante así como la construcción de las instalaciones, bajo o sobre rasante, que justificadamente deban ubicarse en este espacio.
4. Para los grados 2 y 3 se permitirá la construcción de una caseta de vigilancia por parcela, pudiendo situarse sobre la alineación oficial y con unas dimensiones en planta no superiores a un cuadrado de tres metros (3 m) de lado y con una altura máxima de cornisa de tres metros (3 m). Esta caseta computará a efectos del cálculo de edificabilidad.
5. El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:
 - I. Con elementos ciegos de un metro y cincuenta centímetros de altura máxima (1,5 m), completados en su caso mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m).
 - II. Mediante soluciones diáfanas de dos metros y cincuenta centímetros de altura máxima (2,5 m).
 - III. Por medio de cerramientos ciegos que no formen frentes continuos de longitud superior a diez metros (10 m), ni rebasen una altura de dos metros (2 m).
6. Al menos un 8% de la superficie de las parcelas reguladas por los grados 2 y 3 deberá destinarse a viario privado, entendiéndose como tal zona apta para la circulación, maniobra y estacionamiento de vehículos en el interior de la parcela.
7. Los espacios libres de parcela que no se destinen a viario privado, playa de aparcamiento o a carga y descarga deberán ajardinarse, destinarse a zonas deportivas al aire libre o urbanizarse convenientemente.
8. Para todos los grados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32, solamente se permitirán dos accesos independientes por parcela por frente viario.

Artículo 46.- Dotación de aparcamiento.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados edificados (1/150 m²). Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o en el interior de la edificación.

2.6.3. Sección tercera. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 02.PIII

Artículo 47.- Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas grafiadas como Z.02.PIII en el plano de ordenación Po.I.
2. El uso característico es el productivo del grupo tercero definido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

3. La tipología característica es aislada. La edificación se situará en el interior de la parcela manteniendo distancias respecto de algunos o de todos sus linderos.

Artículo 48.- Grados.

Se establecen dos grados, en función de los parámetros urbanísticos, las condiciones de parcelación y las condiciones de uso de aplicación a cada uno de ellos

- I. Grado 1º: Hotelero, oficinas, Z 02.PIII.1º.
- II. Grado 2º: Comercial, con clave Z 02.PIII.2º.

Artículo 49.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Para cada grado se considerará como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
 - I. Superficie mínima.
 - a) Grado 1º (Z 02.PIII.1º): quinientos metros cuadrados (500 m²).
 - b) Grado 2º (Z 02.PIII.2º): mil metros cuadrados (1.000 m²).
 - II. Frente mínimo.
 - a) Grado 1º (Z 02.PIII.1º): quince metros (15 m).
 - b) Grado 2º (Z 02.PIII.2º): veinte metros (20 m).
 - III. Forma de la parcela.
 - a) Grado 1º (Z 02.PIII.1º): permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a quince metros (15 m).
 - b) Grado 2º (Z 02.PIII.2º): permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte metros (20 m).
2. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que le corresponda.

Artículo 50.- Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima para cada parcela se establece en función del grado según:
 - a) Grado 1º (Z 02.PIII.1º): 1,60 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de parcela (1,60 m²/m²).
 - b) Grado 2º (Z 02.PIII.2º): 1,30 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de parcela (1,30 m²/m²).
2. La superficie construida bajo rasante destinada al uso de instalaciones, cuartos de mantenimiento, vestuarios de personal y garaje aparcamiento no computará a efectos del cálculo de edificabilidad.

Artículo 51.- Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Para los dos grados se establece un retranqueo mínimo respecto a la alineación oficial (indicada en el plano de ordenación Po.2) de cinco metros (5 m).

En actuaciones en manzana completa o en frente de manzana completo, se permitirá que la edificación se separe de la alineación oficial en función de sus necesidades.
2. Para los dos grados se establece un retranqueo mínimo respecto al resto de linderos igual a un tercio de la altura del paramento más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m), salvo que se trate de edificación pareada o adosada, en cuyo caso el retranqueo al lindero

- lateral al que se adose, será nulo (0 m), siempre que exista compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, condición sin la cual no será posible el adosamiento. Para este último supuesto, las edificaciones pareadas o adosadas deberán tener la misma altura en la medianera, en edificaciones adosadas o pareadas colindantes en las que la cota de referencia sea coincidente, no permitiéndose medianeras descubiertas visibles desde la vía pública. En caso de que las cotas de referencia no fuesen coincidentes y existiera parte de medianera descubierta, deberá tratarse como fachada.
3. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada en función de las siguientes situaciones:
- I. Con huecos enfrentados: dos tercios de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - II. Con huecos frente a paramento ciego: dos tercios de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - III. Con paramentos ciegos enfrentados: la mitad de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
4. La edificación podrá ocupar como máximo sobre rasante, según el grado de la parcela, los siguientes porcentajes:
- a) Grado 1º (Z 02.PIII.1º): setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela
 - b) Grado 2º (Z 02.PIII.2º): ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
5. Para ambos grados, la edificación podrá ocupar bajo rasante el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.
6. La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de las siguientes situaciones:
- I. Al servicio de espacios con estancia prolongada de personas:
La longitud de sus lados será de un tercio de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - II. Resto de casos:
La longitud de sus lados será de un mínimo de tres metros (3 m).

Artículo 52.- Altura de la edificación.

- I. La altura máxima permitida de la edificación en plantas y en metros a la cornisa para cada parcela se establece en función del grado según:
 - a) Grado 1º (Z 02.PIII.1º): cuatro plantas (PB+3) y quince metros (15 m), salvo necesidad justificada.
 - b) Grado 2º (Z 02.PIII.2º): tres plantas (PB+2) y quince metros (15), salvo necesidad justificada.
2. Se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 31 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
3. En los dos grados para alcanzar la altura máxima permitida no será necesario llegar al número máximo de plantas permitido.

Artículo 53.- Altura de pisos.

1. La altura mínima de piso para la planta baja, entendida ésta como la distancia medida en vertical desde la cara superior del forjado de planta baja hasta la cara superior del forjado de planta primera, será de tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m) y de tres metros (3 m) para el resto de plantas.
2. La altura mínima libre, entendida ésta como la distancia medida en vertical desde la cara exterior del pavimento hasta la cara interior del techo, o falso techo si existiera, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) de forma general, a excepción de cuartos técnicos, aseos, vestuarios y espacios en los que no se prevea la estancia continuada de personas, en cuyo caso la altura libre mínima será de dos metros y veinte centímetros (2,2 m).

En garaje aparcamiento la altura libre mínima será de dos metros y treinta y cinco centímetros (2,35 m).

Se admitirán excepcionalmente alturas libres inferiores por descuelgues puntuales de elementos estructurales, no pudiendo rebasar una altura mínima de dos metros y quince centímetros (2,15 m).

Artículo 54.- Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. Tanto la composición de las fachadas como los materiales empleados deberán tener como objetivo lograr una imagen unitaria en el conjunto del Parque Industrial y de Servicios. Predominará la composición horizontal en las fachadas. Se procurará el acabado de fachada con colores que armonicen con el entorno.
2. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que permitan un mayor ahorro energético y en los costes de construcción.
3. Se prestará especial tratamiento de las traseras de las edificaciones, que deberán considerarse a efectos de acabado como fachadas.
4. Los materiales a emplear en los tejados y cubiertas serán tales que no permitan la reflexión de la luz solar que pudiera molestar a las tripulaciones de las aeronaves que sobrevuelen el ámbito, poniendo en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
5. Se permitirá la integración de células fotovoltaicas en fachada.
6. Se permitirá la instalación de cubiertas vegetales.

Artículo 55.- Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo I.4.7 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
2. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 50 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 56.- Régimen de usos.

1. Uso característico:
 - I. Grado Iº (Z 02.PIII.Iº):
 - a) Oficinas.
 - b) Hospedaje
 - c) Otros servicios terciarios.

II. Grado 2º (Z 02.PIII.2º):

- a) Comercio en todas sus categorías, con superficie de venta inferior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), en caso de tratarse de comercio minorista.
- b) Salas de reunión y espectáculos.
- c) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
- d) Otros servicios terciarios.

2. Usos compatibles:

Para los dos grados, se admiten como usos compatibles con una limitación del cincuenta por ciento (50%) sobre la superficie construida, todos los usos productivos del grupo tercero definidos por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan y no establecidos como uso característico del grado en cuestión.

En ningún caso se podrá implantar como uso compatible una gran superficie comercial minorista con superficie de venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

3. Usos alternativos:

I. Grado 1º (Z 02.PIII.1º)

Se admiten los siguientes usos productivos del grupo tercero en situación de edificio exclusivo y asumiendo las condiciones de edificabilidad y demás parámetros del grado 2º:

- a) Comercio en todas sus categorías, con superficie de venta inferior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) en caso de tratarse de comercio minorista.
- b) Salas de reunión y espectáculos.
- c) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.

Se admiten como usos alternativos en situación de edificio exclusivo los usos productivos del grupo segundo, regulados por el grado 1º de la ordenanza Z01.PII asumiendo las condiciones establecidas por dicha ordenanza y grado para todos los parámetros.

Se admite el uso de equipamiento comunitario en todas sus clases a excepción del uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio*, al servicio del Parque Industrial y de Servicios en situación de edificio exclusivo y sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela.

II. Grado 2º (Z 02.PIII.2º)

Se admiten los siguientes usos productivos del grupo tercero en situación de edificio exclusivo y sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela.

- a) Oficinas.
- b) Hospedaje

Se admiten como usos alternativos en situación de edificio exclusivo los usos productivos del grupo segundo, regulados por el grado 1º de la ordenanza Z01.PII asumiendo las condiciones establecidas por dicha ordenanza y grado para todos los parámetros.

Se admite el uso de equipamiento comunitario en todas sus clases a excepción del uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio*, al servicio del Parque Industrial y de Servicios en situación de edificio exclusivo y sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela.

4. Usos prohibidos:
Los no mencionados.

Artículo 57.- Otras condiciones.

1. Se permitirá la construcción de dos plantas bajo rasante.
2. En el espacio libre de parcela se admitirá la ubicación de las rampas de acceso a la planta bajo rasante así como la construcción de las instalaciones que justificadamente deban ubicarse en este espacio.
3. En caso de existir cerramiento de parcela se ajustará a las previsiones siguientes:
 - I. Con elementos ciegos de un metro y cincuenta centímetros de altura máxima (1,5 m), completados en su caso mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros de altura máxima (2,5 m).
 - II. Mediante soluciones diáfanas de dos metros y cincuenta centímetros de altura máxima (2,5 m).
 - III. Por medio de cerramientos ciegos que no formen frentes continuos de longitud superior a diez metros (10 m), ni rebasen una altura de dos metros (2 m).
4. Los espacios libres de parcela que no se destinen a playa de aparcamiento deberán ajardinarse, destinarse a zonas deportivas al aire libre o urbanizarse convenientemente.

Artículo 58.- Dotación de aparcamiento.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificados (1/100 m²). Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o en el interior de la edificación.

2.6.4. Sección cuarta. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 03.EC.

Artículo 59.- Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas grafiadas como Z 03.EC en el plano de ordenación Po.I.
2. Se corresponde con el uso equipamiento comunitario, definido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU. El uso equipamiento comunitario es el uso de aquellos edificios e instalaciones que se destinan a la prestación de servicios de carácter público y comunitario (con independencia de que su titularidad sea pública o privada), y el de los suelos que los soportan o están destinados a soportarlos.
3. Para aquellos suelos que soporten edificación, la tipología característica será aislada. La edificación se situará en el interior de la parcela manteniendo distancias respecto de algunos o de todos sus linderos y respondiendo siempre de forma adecuada a las características específicas del tipo de equipamiento comunitario de que se trate.

Artículo 60.- Niveles.

Se establecen los siguientes niveles, en función de los usos a que estén destinados los suelos:

- I. Nivel A deportivo, con clave Z 03.EC. A.
- II. Nivel BI social, con clave Z 03.EC. BI.

Nivel B2 comercial, con clave Z 03.EC. B2.

III. Nivel C zonas verdes, con clave Z 03.EC. C.

IV. Nivel D vía pública,

a) Subnivel 1, red general, con clave Z 03.EC. D.1

b) Subnivel 2, red local, con clave Z 03.EC. D.2

V. Nivel E infraestructuras, con clave Z.03.EC. E

Artículo 61.- Condiciones particulares de parcelación.

Las condiciones de parcelación de las zonas reguladas por los niveles A, B1 y B2 serán determinadas por el Ayuntamiento en función de las necesidades de las dotaciones a que se destinen estas parcelas.

Las zonas reguladas en el plano de ordenación Po.I por esta Zona de Ordenanza se considerarán parcelas netas indivisibles en los niveles C, D y E, si bien se admitirán modificaciones de las mismas para acomodarse a las necesidades definitivas de las infraestructuras que pudieran derivarse del desarrollo de los proyectos de urbanización.

Artículo 62.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima para las parcelas susceptibles de soportar edificación se establece en función del nivel de usos según:

- a) Nivel A, deportivo (Z 03.EC. A.): 0,60 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de parcela (0,60 m²/m²).
- b) Nivel B1, social (Z 03.EC. B1): 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de parcela (1,50 m²/m²).
- c) Nivel B2, comercial (Z 03.EC. B2): 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de parcela (1,50 m²/m²).
- d) Nivel C, zonas verdes (Z 03.EC. C): únicamente se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de estas áreas.
- e) Nivel D, vía pública (Z 03.EC. D.1 y Z 03.EC. D.2): únicamente se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento del viario e instalaciones relacionadas con éste, así como elementos desmontables como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa.
- f) Nivel E, infraestructuras (Z.03.EC. E): para el uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio* se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,30 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de parcela (0,30 m²/m²). Para el resto se autorizarán las edificaciones que sean necesarias para la infraestructura en cuestión.

Artículo 63.- Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Se establece únicamente un retranqueo mínimo respecto a la alineación oficial, (indicada en el plano de ordenación Po.I) de cinco metros (5 m) para los niveles A, B1, B2 y el uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio* del nivel E.
2. Se establece únicamente un retranqueo mínimo respecto al resto de linderos de cinco metros (5 m) para los niveles A, B1, B2 y el uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio* del nivel E.
3. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada en función de las siguientes situaciones:

- I. Con huecos enfrentados: dos tercios de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - II. Con huecos frente a paramento ciego: dos tercios de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - III. Con paramentos ciegos enfrentados: la mitad de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
4. La ocupación máxima para las parcelas susceptibles de soportar edificación se establece en función del nivel de usos según:
- a) Nivel A, deportivo (Z 03.EC. A.): la edificación podrá ocupar sobre rasante un máximo del sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.
 - b) Nivel B1, social (Z 03.EC. B1): la edificación podrá ocupar sobre rasante un máximo del ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
 - c) Nivel B2, comercial (Z 03.EC. B2): la edificación podrá ocupar sobre rasante un máximo del ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
 - d) Nivel E, infraestructuras (Z.03.EC. E): para el uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio* se establece una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela. Para el resto se autorizarán las ocupaciones que sean necesarias para la infraestructura en cuestión.
5. En los niveles A, B1 y B2 la edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela. En el nivel E la ocupación bajo rasante quedará determinada por las necesidades específicas de los distintos usos.
6. La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de las siguientes situaciones:
- I. Al servicio de espacios con estancia prolongada de personas:
La longitud de los lados será de un tercio de la altura del paramento más alto con un mínimo de tres metros (3 m).
 - II. Resto de casos:
La longitud de los lados será de un mínimo de tres metros (3 m).

Artículo 64.- Altura de la edificación.

- I. La altura máxima permitida de la edificación en plantas y en metros a la cornisa para cada uso se establece en función del nivel según:
 - a) Nivel A, deportivo (Z 03.EC. A.): dos plantas (PB+1) y diez metros (10 m), salvo necesidad justificada.
 - b) Nivel B1, social (Z 03.EC. B1): tres plantas (PB+2) y doce metros (12 m), salvo necesidad justificada.
 - c) Nivel B2, social (Z 03.EC. B2): tres plantas (PB+2) y doce metros (12 m), salvo necesidad justificada.
 - d) Nivel C, zonas verdes (Z 03.EC. C): una planta (PB) y tres metros (3 m), salvo necesidad justificada.
 - e) Nivel D, vía pública (Z 03.EC. D.1 y Z 03.EC. D.2): una planta (PB) y tres metros (3 m), salvo necesidad justificada.
 - f) Nivel E, infraestructuras (Z.03.EC. E): para el uso específico h, *Gasolinera-Estación de Servicio* se permiten dos plantas (PB+1) y ocho metros (8 m), salvo necesidad justificada. Para el resto se autorizará una planta (PB) y cinco metros (5 m), salvo necesidad justificada.

2. Se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 31 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 65.- Altura de pisos.

1. Para los niveles A, B1, B2, y el uso específico *Gasolinera-Estación de Servicio* del nivel E, la altura mínima de piso para la planta baja, entendida ésta como la distancia medida en vertical desde la cara superior del forjado de planta baja hasta la cara superior del forjado de planta primera, será de tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m) y de tres metros (3 m) para el resto de plantas.
2. La altura mínima libre, entendida ésta como la distancia medida en vertical desde la cara exterior del pavimento hasta la cara interior del techo, o falso techo si existiera, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) de forma general, a excepción de cuartos técnicos, aseos, vestuarios y espacios en los que no se prevea la estancia continuada de personas, en cuyo caso la altura libre mínima será de dos metros y veinte centímetros (2,2 m).

En garaje aparcamiento la altura libre mínima será de dos metros y treinta y cinco centímetros (2,35 m).

Se admitirán excepcionalmente alturas libres inferiores por descuelgues puntuales de elementos estructurales, no pudiendo rebasar una altura mínima de dos metros y quince centímetros (2,15 m).

Artículo 66.- Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. Tanto la composición de las fachadas como los materiales empleados deberán tener como objetivo lograr una imagen unitaria en el conjunto del Parque Industrial y de Servicios. Se procurará el acabado de fachada con colores que armonicen con el entorno.
2. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que permitan un mayor ahorro energético y en los costes de construcción.
3. Se prestará especial tratamiento de las traseras de las edificaciones, que deberán considerarse a efectos de acabado como fachadas.
4. Los materiales a emplear en los tejados y cubiertas serán tales que no permitan la reflexión de la luz solar que pudiera molestar a las tripulaciones de las aeronaves que sobrevuelan el ámbito, poniendo en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
5. Se permitirá la integración de células fotovoltaicas en fachada.
6. Se permitirá la instalación de cubiertas vegetales.
7. En la zona verde perimetral al ámbito se incorporará arbolado a modo de pantalla vegetal que oculte, al menos parcialmente, la edificación prevista.
8. Las especies vegetales a utilizar en todo el ámbito deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.
9. Los taludes necesarios derivados de movimientos de tierras serán convenientemente estudiados en los proyectos de urbanización de modo que se permita la integración paisajística de los mismos mediante su tratamiento vegetal.
10. Se mantendrán, en la medida de lo posible, las sendas actuales que queden dispuestos sobre la zona verde, quedando conectadas con el acerado del viario propuesto.

Artículo 67.- Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo I.4.7 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
2. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 62 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 68.- Régimen de usos.

I. Uso característico:

- I. Nivel A deportivo, con clave Z 03.EC. A.
El uso característico es el deportivo.

- II. Nivel B1 social, con clave Z 03.EC. B1.
Son usos característicos los de equipamiento comunitario:

- a) Docente.
- b) Sanitario.
- c) Asistencial.
- d) Cultural.
- e) Administrativo.
- f) Policía.

Nivel B2 comercial, con clave Z 03.EC. B2.

Son usos característicos los siguientes:

- a) Comercio en todas sus categorías, con superficie de venta inferior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), en caso de tratarse de comercio minorista.
- b) Salas de reunión y espectáculos.
- c) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
- d) Otros servicios terciarios.

- III. Nivel C zonas verdes, con clave Z 03.EC. C.
El uso característico es el de zona verde.

- IV. Nivel D vía pública,
Para ambos subniveles son usos característicos:

- a) Red viaria.
- b) Itinerarios peatonales.
- c) Aparcamientos.

- V. Nivel E infraestructuras, con clave Z.03.EC. E
Son usos característicos los que comprenden las actividades:

- a) Tratamiento, transporte, distribución y control de aguas potables.
- b) Tratamiento, transporte, distribución y control de aguas residuales.
- c) Tratamiento, transporte, distribución y control de energía eléctrica.
- d) Tratamiento, transporte, distribución y control de gas.
- e) Tratamiento, transporte, distribución y control de telefonía.
- f) Tratamiento, distribución y control de señales radioeléctricas.
- g) Tratamiento, transporte, distribución y control de residuos.
- h) Gasolinera-Estación de Servicio.

2. Usos compatibles:
Se establece el siguiente régimen de usos compatibles para los siguientes niveles:
 - I. Nivel C zonas verdes, con clave Z 03.EC. C.
Se admite como usos compatibles el deportivo y cultural sin edificación con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total.
 - II. Nivel D vía pública, con clave Z 03.EC. D.
Se admite como usos compatibles el de zonas ajardinadas acompañando a vial.
 - III. Nivel E infraestructuras, con clave Z.03.EC. E
Se admiten como usos compatibles al uso específico Gasolinera-Estación de Servicio los siguientes:
 - a) Pequeño y mediano comercio.
 - b) Recreativo, establecimientos para consumo de bebidas y comidas del tipo b.
3. Usos alternativos:
Se establece el siguiente régimen de usos alternativos para los siguientes niveles:
 - I. Nivel A deportivo, con clave Z 03.EC. A.
Se admite como uso alternativo el de zona verde.
 - II. Nivel B1 social, con clave Z 03.EC. B1.
Se admiten como usos alternativos el de zona verde y el deportivo.

Nivel B2 comercial, con clave Z 03.EC. B2.
Se admiten como usos alternativos el de zona verde, el deportivo y el social.
 - III. Nivel E infraestructuras, con clave Z.03.EC. E
Para el uso específico Gasolinera-Estación de Servicio se admiten como usos alternativos el resto de usos de equipamiento comunitario en situación de edificio exclusivo y sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela.
4. Usos prohibidos:
Los no mencionados.

Artículo 69.- Otras condiciones.

1. En caso de existir cerramiento de parcela se ajustará a las previsiones siguientes:
 - I. Con elementos ciegos de un metro y cincuenta centímetros de altura máxima (1,5 m), completados en su caso mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m).
 - II. Mediante soluciones diáfanas de dos metros y cincuenta centímetros de altura máxima (2,5 m).
 - III. Por medio de cerramientos ciegos que no formen frentes continuos de longitud superior a diez metros (10 m), ni rebasen una altura de dos metros (2 m).
2. Los espacios libres de parcela que no se destinen a playa de aparcamiento deberán ajardinarse, destinarse a zonas deportivas al aire libre o urbanizarse convenientemente.

Artículo 70.- Dotación de aparcamiento.

En las parcelas privadas que soporten edificación se reservará como mínimo dentro de éstas una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificados ($1/100 \text{ m}^2$) a partir de los primeros cien metros cuadrados edificados (100 m^2). Esta reserva podrá efectuarse bien al aire libre o en el interior de la edificación.

En las dotaciones públicas se efectuará la reserva oportuna en función de las necesidades del equipamiento en cuestión.

2.7. CAPÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

2.7.1. Sección primera. Generalidades.

Artículo 71.- Generalidades.

La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el sector y se han de recoger en los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 72.- Condiciones materiales de las obras de urbanización.

En coordinación con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas de Urbanización de dicho texto, recogidas en su título undécimo.

Artículo 73.- Enlace con los servicios generales.

En cualquier caso, los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 74.- Obras e infraestructuras a incorporar al sector.

Las obras de urbanización y servicios que se tendrán que prever para la correspondiente dotación y servicio del sector serán los siguientes:

- I. Explanación y acondicionamiento del terreno.
- II. Pavimentación de la red viaria.
- III. Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- IV. Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- V. Red de distribución de energía eléctrica.
- VI. Red de alumbrado público.
- VII. Red de canalización de telecomunicaciones.
- VIII. Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.
- IX. Red de distribución de gas.

Artículo 75.- Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

Se cumplirá como mínimo con los criterios de cálculo que establezcan las compañías suministradoras así como con la legislación vigente que le sea de aplicación. Del mismo modo se cumplirá con los requisitos establecidos en el título undécimo de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

2.7.2. Sección segunda. La urbanización de los espacios viarios.

Artículo 76.- Dimensiones y características de las sendas públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada 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 causa, la anchura mínima será de dos metros (2 m), siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con el nuevo reglamento aprobado en Julio de 2009 por la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía que regula las Normas Técnicas para

la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009 de 7 de julio) y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.
 - II. Para pendientes superiores a las recogidas por las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 293/2009 de 7 de julio) cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco centímetros (35 cm), en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte centímetros (120 cm).
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta centímetros (150 cm), se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.
 4. Se dispondrá arbolado de alineación en todas las calles cuyo acerado sea mayor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

Artículo 77.- Condiciones de diseño de acerado.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de dos metros (2 m), siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con el nuevo reglamento aprobado en Julio de 2009 por la Consejería de la presidencia de la Junta de Andalucía que regula las Normas Técnicas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009 de 7 de julio) y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.
 - II. Para pendientes superiores a las recogidas por las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 293/2009 de 7 de julio) cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco centímetros (35 cm), en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte centímetros (120 cm).
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta centímetros (150 cm), se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.

4. Se dispondrán arbolado de alineación en todas las calles cuyo acerado sea mayor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

Artículo 78.- Condiciones de Diseño del Viario.

1. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros (75 m) y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectará una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra, con diámetro superior a quince metros (15 m).
2. Las bandas de estacionamiento en las vías principales serán en línea, con una sección a ser posible de dos metros con veinte centímetros (2,2 m).
3. En las calles de uso industrial, las calzadas tendrán un ancho mínimo de seis metros (6 m).
4. Al redactar el proyecto de urbanización en el que se incluya el sistema general SGRV-17, se estudiará la viabilidad técnica y económica de ejecutar un paso inferior en la entrada del sector, que permita la conexión entre las zonas verdes perimetrales del ámbito.

Artículo 79.- 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 y estéticos.
2. La separación entre las áreas denominadas 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 diversifican 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 pudieron 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 imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 80.- Estacionamiento en vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas, debiendo contar con una banda de estacionamiento con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- I. Aparcamiento en línea, dos metros con veinte centímetros (2,2 m).
- II. Aparcamiento en batería, cuatro metros con cincuenta centímetros (4,5 m).
- III. Aparcamiento en espina, cinco metros (5 m).

2.7.3. Sección tercera. La urbanización de los espacios libres.

Artículo 81.- Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.
2. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como a los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para Suelo Urbano y urbanizable en las presentes Normas.
3. Los proyectos de urbanización deberán prever la evacuación de aguas. El alumbrado público será obligatorio en las zonas pavimentadas, y opcional en las zonas ajardinadas.
4. En los proyectos de urbanización se recogerán la ubicación en los espacios del mobiliario urbano estandarizado (buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.) y de los usos que se puedan permitir en estos espacios (áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, puestos de venta de flores, quioscos, etc.). Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen (cerramientos, bancos, papeleras, etc.) y de los elementos singulares que se proponen (monumentos, esculturas, fuentes, etc.) y del tratamientos de las superficies del terreno (pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, bancadas, etc.). Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.
5. A la jardinería y mobiliario urbano de propiedad privada pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán como mínimo las mismas características que a las de propiedad y uso público.

Artículo 82.- Servidumbres de Infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en los proyectos de urbanización a efectos de su tratamiento y diseño adecuadas.

2.7.4. Sección cuarta. Las infraestructuras urbanas.

Artículo 83.- Infraestructuras urbanas.

Las infraestructuras a considerar en las distintas áreas urbanizables serán:

- I. Red de abastecimiento
- II. Red de Saneamiento
- III. Red eléctrica
- IV. Redes de telecomunicaciones

Artículo 84.- Red de abastecimiento

1. Será necesario demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. El abastecimiento por red particular o manantial propio habrá de ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento y sólo será permisible en suelos no Urbanizables, en estos casos los efluentes no podrán verterse en las redes municipales salvo autorización municipal expresa. Deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.
2. Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con medios idóneos (grupos de sobrepresión), para que puedan estar dotadas debidamente de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias, en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.
3. Las dotaciones mínimas unitarias serán:
 - I. Consumo industrial: Un litro/segundo y Ha bruta (1l/s/Ha).
 - II. Consumo parques: Quince metros cúbicos por Ha y día (15 m³/Ha/día).
4. El consumo máximo diario para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por:
 - I. Consumo industrial: Tres (3)
 - II. Consumo riego: Tres (3)
9. En todo caso, se cumplirá la normativa de la Compañía Suministradora Aguas del Huesna.
10. Se establecerá una red de riego para la red viaria y otra independiente para el riego de parques y zonas verdes. La distancia entre bocas será de veinte a treinta metros (20-30 m), en función de la presión de la red de abastecimiento. Las conexiones a la red de distribución se harán por grupos de hasta doce (12) bocas y nunca menos de seis (6).
11. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro. En cualquier caso, la red de distribución deberá ir dispuesta por encima de las redes de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas.

	Separación media entre instalaciones (generatrices)	
	HORIZONTAL	VERTICAL
Alcantarillado	≥ 60	≥ 50
Gas	≥ 50	≥ 50
Electricidad Alta	≥ 30	≥ 30
Electricidad Baja	≥ 20	≥ 20

12. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas 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 de los proyectos de urbanización y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga.

Artículo 85.- Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.
2. El diámetro mínimo será de cien milímetros (100 mm) en la red general de distribución.
3. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre cero con cinco y uno con cinco metros por segundo (0,5-1 m/s).

Artículo 86.- Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo.
2. La red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público habrá de ir debidamente canalizada hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 87.- Características de las redes de saneamiento.

1. Las características de las redes serán las recogidas en la Normativa del Consorcio de Aguas del Huesna. Las actuaciones descritas en el presente artículo habrán de ser ejecutadas totalmente por cuenta y a cargo de los promotores o propietarios de las de las urbanizaciones, correspondiendo igualmente a ellos la obtención por parte del Organismo de Cuenca de la preceptiva licencia de vertido a cauce público.
2. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
 - I. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro, y las velocidades máximas de tres metros/segundo (3 m/s) cuando los conductos sean circulares, pudiendo aumentarse hasta valores de cinco metros/segundo (5 m/s) para secciones ovoides y especiales visitables.
 - II. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cincuenta metros por segundo (0,5 m/s).
 - III. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,50 m³) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y un metro cúbico (1 m³) para las restantes, si así lo determina el Consorcio de Aguas del Huesna.
 - IV. En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a cincuenta metros (50 m) y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada cien ó ciento cincuenta metros (100 ó 150 m).
 - V. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
 - VI. Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua, disminuidos en un quince por ciento (15%) como consecuencia de las pérdidas de las redes.
 - VII. Para los caudales de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de ciento cincuenta litros por segundo y hectárea (150 l/s/ha) o de los datos pluviométricos de zona.

- VIII. En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos son los contenidos en el Plan General, siendo el aplicable a Áreas industriales del entorno a 0,7. No obstante, los proyectos de urbanización deberán calcular y justificar estos coeficientes.
- IX. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas de imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La distancia máxima entre los sumideros no superará los cincuenta metros (50 m). Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de ochenta centímetros (80 cm) de diámetro. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas de tráfico que puedan discurrir por las calzadas. Se protegerán correctamente las tuberías en el caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un metro (1 m) desde la clave hasta la superficie de calzada.
3. En el caso de que la evacuación de aguas residuales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes pueden atentar, directo o indirectamente, contra el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 88.- Prohibición del uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas.

Artículo 89.- Servicio de recogida de residuos urbanos.

- I. Será obligatoria la recogida selectiva de los residuos.
2. La ubicación de los contenedores queda detallada en los planos de infraestructura del presente Plan Parcial de Ordenación.
3. Para la recogida selectiva, se dispondrá de contenedores específicos para cada tipo de material, colocándose al menos:
 - I. Un contenedor para recogida de vidrio, tipo iglú, de tres mil litros de capacidad (3.000 l), en color verde, fabricado en fibra de vidrio-poliéster, por cada quinientos (500) habitantes.
 - II. Un contenedor para recogida selectiva de papel-cartón, columna prismática de base rectangular, de tres mil litros de capacidad (3.000 l), en color azul, fabricado en chapa, por cada cuatrocientos (400) habitantes.
 - III. Un contenedor para recogida selectiva de envases ligeros, de mil cien litros de capacidad (1.100 l), en color amarillo, fabricado en polietileno de alta densidad, por cada ciento diez (110) viviendas o equivalente.
4. Para la recogida del resto de residuos, se colocarán contenedores de mil cien (1.100) litros de capacidad, de cuatro ruedas, que serán objeto de estudio específico conforme se establezcan.
5. En estas condiciones generales no se tiene en cuenta las posibles actividades industriales y comerciales, que serán objeto de estudio específico conforme se establezcan.

5. En los edificios cuando la potencia a instalar sea superior a cincuenta KW (50 KW), estará obligada la propiedad a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen. No se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Las centrales de transformación, ateniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros será, como mínimo, de un metro (1 m). Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.
6. Los proyectos de urbanización deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.
7. En las urbanizaciones que no satisfagan las obligaciones anteriores, se realizarán las obras necesarias para cumplirlas en un plazo de dos (2) años, o se redactará para el paso de red aérea o subterránea, el cual deberá iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Artículo 92.- Características de las redes de alumbrado público.

1. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia máxima instalada para este destino.
2. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, con lo que la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un treinta por ciento (30%) al señalado para cada caso.

	Iluminancia	Uniformidad
Vías primarias	20 lux	1:3
Vías secundarias	15 lux	1:3
Vías terciarias	10 lux	1:3
Recorridos peatonales	5 lux	1:4

3. En las vías primarias y secundarias se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismaticado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.
4. En las vías terciarias y recorridos peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea de báculos, fustes, u otros tipos que armonicen con el carácter de la urbanización.
5. Se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión, y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación.

6. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.
7. Las redes de distribución serán subterráneas en todos los casos. En el caso de que se utilice como soporte brazos murales, la canalización irá empotrada en la fachada donde queden fijados los brazos.
8. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones establecidas vigentes. Todos sus elementos tales como báculos, luminarias, fustes, etc., deberán ser modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento. En cualquier caso, en la red de alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo y materiales anti vandálicos.

Artículo 93.- Características de las redes de telecomunicaciones.

Se plantearán las redes de telecomunicaciones de acuerdo a las Normas UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para Redes de Telecomunicaciones aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) o normativa vigente en materia de telecomunicaciones en el momento de la redacción de los proyectos de urbanización.

Madrid agosto, 2011


Conforme:

Por PARIANA INVESTMENTS, S.L.




Fdo.: Jason Chisholm


Por el Equipo Redactor



Fdo.: Ángel Serrano Ceballos
Arquitecto



Fdo.: Enrique Fernández del Castaño
Ing. de Caminos Canales y Puertos



Diego Moreno López de Ayala
Ing. de Caminos Canales y Puertos