B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lora del Río (Sevilla) (Expte.: SE-260/05), y el contenido de sus Normas Urbanísticas. 114

Número formado por tres fascículos

Jueves, 9 de febrero de 2006 **Año XXVIII** **Número 27 (2 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lora del Río (Sevilla) (Expte.: SE-260/05), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 19 de octubre de 2005, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lora del Rio (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14 de noviembre de 2005, y con el número de registro 843, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lora del Río (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lora del Río, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de un instrumento adecuado para la ordenación urbanística integral de su territorio sustituyendo al planeamiento general actualmente vigente que data de 1978 y que se encuentra totalmente agotado y superado.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto en relación con las carreteras afectadas manifestando las siguientes consideraciones:

- Las carreteras afectadas son la A-457 (Carmona-Lora del Río), la A-431 (Córdoba-Sevilla) y la A-455 (Lora del Río-Constantina) incluidas en la Red Principal, y la A-3200 (Lora del Río-Constantina) incluida en la red secundaría.
- La línea de edificación se situará a 50 metros del borde exterior de la calzada en las carreteras de la red principal y a 25 metros de las de la red secundaria, tal como establece el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- En las nuevas promociones se definirá, entre la carretera y la línea de no edificación, un separador visual, vía de servicio con aparcamientos y acerados bajo el que se ubicarán todos los servicios.
- El acceso a las nuevas promociones será único y se definirá en el posterior desarrollo del planeamiento mediante proyecto suscrito por técnico competente.
- El posterior desarrollo del planeamiento estudiará y resolverá los problemas peatonales que se originen en las carreteras como consecuencia de las nuevas promociones.
- Se informa favorablemente la propuesta de variante sur que canaliza los tráficos de las carreteras A-431 y A-457, fijándose una banda de reserva de 100 metros de anchura y la superficie necesaria para resolver los nudos viarios.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informa, con fecha 13.10.04, que no tiene inconveniente para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, siempre que se incluyan en el documento todas las limitaciones inherentes a la Ley de Aguas, al Reglamento de Dominio Público Hidráulico y al Plan Hidrológico de Cuenca, pormenorizándose y concretándose, según corresponda, en los diferentes proyectos de urbanización o de obra que desarrollen sus determinaciones.

Una vez que el Ayuntamiento aportó un «estudio de inundabilidad del núcleo, urbano», el organismo de cuenca se manifestó expresamente sobre la inundabilidad de los suelos urbanos y urbanizables, manifestando, con fecha 4.10.05, que, con la ejecución de las siguientes medidas correctoras propuestas en dicho estudio, se garantiza la no inundabilidad de los terrenos afectados por la ordenación.

- Ejecución de un muro de defensa a la cota 37 msm desde el puente de hierro de la carretera de Carmona y aguas abajo del río Guadalquivir hasta la desembocadura del arroyo El Churre.
- Ejecución de la variante Este del núcleo urbano a una cota 37,5 msm que hará la función de muro de defensa para proteger las parcelas urbanizables aguas arriba del puente de hierro.
- Mientras no se ejecuten las medidas correctoras no se podrán desarrollar los sectores urbanizables salvo que la urbanización de los mismos se sitúe a cota superior de la lámina de inundación.

c) La Delegación Provincial de la Consejeria de Cultura informa favorablemente el proyecto a los efectos del artículo 31 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo modificarse los artículos 3.7.2 y 8.1.9 de las normas urbanísticas en el sentido explicitado en el propio informe. No obstante, manifiesta las siguientes recomendaciones para su inclusión en el documento de aprobación definitiva:

- Incorporar al proyecto una prospección arqueológica superficial que evalúe de forma precisa las posibles afecciones.
- Concretar las normas de protección para garantizar el mantenimiento del patrimonio inmueble incluido en el Catálogo.

d) La Delegación Provincial de la Consejeria de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 2 de junio de 2003, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informan favorablemente, a los efectos ambientales, el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, cuyas determinaciones se consideran ambientalmente viables siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la propia Declaración.

El proyecto aprobado provisionalmente integra convenientemente las medidas correctoras medioambientales establecidas en la Declaración Previa, añadiéndose en la Declaración definitiva otra serie de medidas correctoras relativas a la prevención de ruidos y al control de residuos.

e) La Delegación de Patrimonio de Andalucía de Renfe ha informado el proyecto en el contexto de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, estableciendo los siguientes condicionantes para el desarrollo del Plan:

- Las normas urbanísticas deben regular la obligación de realizar estudios de impacto acústico y de vibraciones para los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril, proponiendo medidas correctoras que deberán valorarse e incluirse en los correspondientes proyectos de urbanización a ejecutarse por los promotores.
- De acuerdo con el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre, deberán vallarse las zonas colindantes con el ferrocarril y construirse cruces a distinto nivel. El Plan General debe vincular el desarrollo de los nuevos sectores a la construcción de los cruces necesarios con objeto de lograr la adecuada permeabilidad de la infraestructura ferroviaria.
- La ordenación de las actuaciones urbanísticas colindantes deberá contener el trazado de un viario paralelo a la infraestructura ferroviaria para las operaciones de seguridad y mantenimiento.
- El desarrollo de los ámbitos que afecten a instalaciones ferroviarias en servicio debe condicionarse a la declaración de innecesariedad de las instalaciones y a la desafectación de los suelos del servicio ferroviario.
- Los terrenos pertenecientes al sistema general ferroviario deben delimitarse en la documentación gráfica.

e) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado con fecha 303/05, que los promotores, en aplicación del Real Decreto 1955/2000 deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro:

- Refuerzo mediante cambio del conductor y recrecido de LA A47 a LA 280 de la línea actual a 66 kV entre las subestaciones Alcolea y Lora.
- Nueva subestación 66/MT con capacidad para dos transformadores 66/15(20) kV de 20 MVA, conectada mediante doble circuito LA 280 en la línea Alcolea-Lora 66kV.
- Nueva línea aérea de alta a 66 kV de conexión entre barras de 66 kV de las subestaciones Alcolea y Lora.
- Nueva línea de salida de media tensión 15(209 kV desde la nueva subestación hasta las distintas actuaciones previstas en el Plan.
- Nueva línea de media tensión 15(209 kV desde la subestación Lora de conexión a las actuaciones de reforma interior.
- Los promotores, en aplicación del Real Decreto 1955/2000, deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro.

f) AQUALIA, empresa municipal responsable de la prestación de los servicios hidráulicos en Lora del Río, ha informado favorablemente las propuestas del Plan General en materia de su competencia, tanto en lo relativo a las soluciones proyectadas como en la valoración económica de las mismas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Lora del Río para la Resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, es necesario manifestar las siguientes consideraciones:

a) El Plan General aborda el problema de las parcelaciones irregulares existentes, reconociendo su existencia y clasificándolas como suelo urbano no consolidado en razón de su alto grado de consolidación constatado por el Inventario de Parcelaciones Urbanísticas elaborado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Estas parcelaciones de segunda residencia y baja densidad (5 viviendas/hectárea) se sitúan al norte del trazado de la Línea de Alta Velocidad, zona en la que sigue existiendo una gran demanda de este tipo de vivienda. En este contexto socio-económico, y ante la dispersión de las parcelaciones existentes y su difícil articulación en el territorio, el Plan propone clasificar como suelo urbanizable no sectorizado el área envolvente de todas las parcelaciones, que ocupa terrenos no objeto de especial protección y sirven de transición a los suelos de especial protección paisajística en las primeras estribaciones de la sierra.

Aunque se puede asumir el modelo territorial propuesto, que tiene como objetivo coadyuvar a la regularización de las parcelaciones existentes, facilitando la ejecución de las infraestructuras, al tiempo que dar una respuesta mínimamente racional a la demanda existente de segunda residencia en esta zona del término municipal, no se consideran suficientemente estudiadas y reguladas las condiciones de sectorización, que deben determinarse sobre la base un estudio más detallado del territorio y de la necesidad de dotar de infraestructuras y accesibilidad a las parcelaciones ya existentes.

En el sentido de lo anteriormente expuesto, se considera necesario aportar un estudio complementario de la zona y una concreción de las condiciones de sectorización, que deben primar los factores tendentes a la regularización de las parcelaciones existentes, impidiendo la posibilidad de formulación de planes de sectorización con ámbitos territoriales que no coadyuven a la regularización de las parcelaciones que existan en su entorno inmediato, facilitando la resolución los problemas de accesibilidad, dotaciones e infraestructuras.

b) El Plan General denomina impropiamente áreas de reforma interior a una serie de actuaciones de ejecución directa, definidas en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45.2B.b, que constituyen áreas discontinuas a las que se le asigna una mayor edificabilidad y que requieren una mejora en las infraestructuras. En estas parcelas, situadas mayoritariamente en la travesía del núcleo urbano, la actividad de ejecución se lleva a cabo sin el concurso de unidades de ejecución con la simple aplicación de la ordenanza correspondiente y la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento objetivo de las mismas.

c) En la memoria del Plan se han advertido una serie de errores materiales en la asignación del aprovechamiento a los sectores urbanizables R-5.22 y R-5.23, debiendo clarificarse asimismo las tablas que justifican el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada en suelo urbanizable e incorporar al documento los valores de la ponencia de valoración catastral del año 2003 que han servido de base para la fijación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología.

Quinto. En consecuencia, procede la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, debiéndose introducir en sus determinaciones las correcciones señaladas en los apartados b) y c) del Fundamento de Derecho anterior y las consideraciones especificadas por los informes sectoriales que constan en el expediente.

Por otra parte, y en relación con la deficiencia puesta de manifiesto en el apartado a) del Fundamento de Derecho anterior, el Ayuntamiento de Lora del Río deberá elaborar un documento complementario que, en base a un estudio más minucioso de la realidad territorial de las parcelaciones de segunda residencia existentes al norte del núcleo urbano, determine con precisión las condiciones de sectorización del suelo urbanizable no sectorizado que el Plan clasifica en esa zona, teniendo como objetivo primero la regularización de las parcelaciones existentes.

El documento complementario deberá ser aprobado por el Pleno municipal, previamente a su resolución definitiva por parte de esta Comisión Provincial.

En este sentido, se incluye desde esta resolución como determinación del Plan General el que no se podrá formular ni tramitar ningún Plan de Sectorización en este ámbito mientras no esté aprobado definitivamente el mencionado documento complementario.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 12.4.05, con las correcciones y documentación complementaria aprobadas en sesión plenaria de fecha 13.10.05, e introduciendo en sus determinaciones las correcciones de índole urbanístico especificadas en los apartados b) y c) del Fundamento de Derecho cuarto de la presente Resolución y las especificaciones derivadas de los informes sectoriales que constan en el expediente.

2. El Ayuntamiento de Lora del Río debe elaborar un documento complementario que determine las condiciones de sectorización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado situados al norte de la Línea de Alta Velocidad, condiciones que deben fijarse sobre la base un estudio más detallado del territorio y de la necesidad de dotar de infraestructuras y accesibilidad a las parcelaciones ya existentes.

En este sentido, se pone de manifiesto que deben primar los factores tendentes a conseguir la regularización de las parcelaciones existentes, evitando la posibilidad de la formulación de planes de sectorización con ámbitos territoriales que no coadyuven a la regularización de las parcelaciones que existan en su entorno inmediato, ni faciliten la resolución de sus problemas de accesibilidad, dotaciones e infraestructuras.

El documento complementario que establezca estas condiciones deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento previamente a su resolución definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

En este sentido, se incluye desde esta Resolución como determinación del Plan General el que no se podrá formular ni tramitar ningún Plan de Sectorización en este ámbito mientras no esté aprobado definitivamente el mencionado documento complementario.

3. Una vez aprobado definitivamente el documento complementario, el Ayuntamiento de Lora del Río deberá elaborar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística. Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

I N D I C E

TITULO I.	NATURALEZA. OBJETO. AMBITO. VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.
TITULO II.	DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.
CAPITULO 1.º	Disposiciones Generales.
CAPITULO 2.º	Instrumentos de Ordenación.
CAPITULO 3.º	Instrumentos de Gestión.
CAPITULO 4.º	Instrumentos de Ejecución.
CAPITULO 5.º	Plazos para la ejecución del planeamiento y de la edificación.
CAPITULO 6.º	Valoraciones: Principios Informadores.
TITULO III.	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
CAPITULO 1.º	Régimen Urbanístico y División del Suelo.
Sección 1.ª	Disposiciones Generales.
Sección 2.ª	Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.
Subsección 1.ª	Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.
Subsección 2.ª	Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.
Subsección 3.ª	Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.
Sección 3.ª	Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho

de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.
Sección 4.ª Sistemas Generales.
Sección 5.ª División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria y en razón de la gestión urbanística.
CAPITULO 2.º Información Urbanística.
Sección 1.ª Publicidad de los instrumentos de planeamiento.
CAPITULO 3.º Intervención Municipal en el mercado de suelo y la edificación.
Sección 1.ª Disposiciones Generales.
Sección 2.ª El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.
Subsección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo.
Subsección 2.ª Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.
Sección 3.ª La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.
Subsección 1.ª Disposiciones Generales.
Subsección 2.ª La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.
CAPITULO 4.º Intervención Municipal para el control de la edificación y el uso del suelo.
Sección 1.ª Licencias Urbanísticas.
Subsección 1.ª Actividades sujetas y clases de licencias.
Subsección 2.ª Licencia de Parcelación.
Subsección 3.ª Licencia de Obras.
Subsección 4.ª Licencia para otras Actuaciones urbanísticas.
Subsección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.
Subsección 6.ª Eficacia de las Licencias.
Sección 2.ª Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.
Sección 3.ª Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.
Sección 4.ª Inspección Urbanística.
CAPITULO 5.º Incidencia del Planeamiento sobre Situaciones Preexistentes.
CAPITULO 6.º El Deber de Conservación.
Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.
Sección 2.ª Conservación específica del patrimonio catalogado.
Sección 3.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.
CAPITULO 7.º Estado Ruinoso de las Edificaciones. Declaración de Ruina.
CAPITULO 8.º Protección de la legalidad urbanística y Disciplina Urbanística.

DISPOSICIONES PARTICULARES

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.
CAPITULO 1.º Aplicación, Clases y Tipos de Usos.
CAPITULO 2.º Condiciones Comunes a todos los usos.
CAPITULO 3.º Uso Residencial.
CAPITULO 4.º Uso Industrial.
Sección 1.ª Condiciones de la Industria en General.
Sección 2.ª Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.
CAPITULO 5.º Uso de Centros y Servicios Terciarios.
Sección 1.ª Condiciones Particulares del Uso de Hospedaje.
Sección 2.ª Condiciones Particulares del Uso de Espectáculos y Salas de Reunión.
Sección 3.ª Condiciones Particulares del Uso de Comercio.
Sección 4.ª Condiciones Particulares del Uso de Oficinas.
Sección 5.ª Condiciones Particulares de los Usos de Garaje y Aparcamiento.
Sección 6.ª Condiciones Particulares del Uso Gasolinera.
CAPITULO 6.º Uso Dotacional y Servicios Públicos.
Sección 1.ª Condiciones particulares.
CAPITULO 7.º Uso Espacios Libres.
CAPITULO 8.º Uso para el Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Sección 1.ª Condiciones Particulares de la Red Viaria.
Sección 2.ª Condiciones Particulares del Uso Ferroviario.
Sección 3.ª Condiciones Particulares del Uso de Infraestructuras Urbanas Básicas.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.
CAPITULO 1.º Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación.
CAPITULO 2.º Condiciones de la parcela.
CAPITULO 3.º Condiciones de posición del edificio en la parcela.
CAPITULO 4.º Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
CAPITULO 5.º Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
CAPITULO 6.º Condiciones de volumen y forma de los edificios.
CAPITULO 7.º Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
Sección 1.ª Condiciones de Calidad.
Sección 2.ª Condiciones Higiénicas de los Locales.
CAPITULO 8.º Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
Sección 1.ª Dotación de agua.
Sección 2.ª Dotación de energía.
Sección 3.ª Dotaciones de comunicación.
Sección 4.ª Servicios de evacuación.
Sección 5.ª Instalaciones de confort.
CAPITULO 9.º Condiciones de seguridad de los edificios.
CAPITULO 10.º Condiciones ambientales.
CAPITULO 11.º Condiciones de estética.

TITULO VI. NORMAS DE URBANIZACION.
CAPITULO 1.º Disposiciones Generales.
CAPITULO 2.º La Urbanización de los Espacios Viarios.
CAPITULO 3.º La urbanización de los Espacios Libres.
CAPITULO 4.º Las Infraestructuras Urbanas Básicas.
CAPITULO 5.º Normativa complementaria para el desarro llo de las alineaciones y rasantes del Plan Geneal de Ordenación.

TITULO VII. REGIMEN DE LOS SISTEMAS.
CAPITULO 1.º Disposiciones Generales.
CAPITULO 2.º Servicios.
CAPITULO 3.º Sistemas Locales y Sistemas Generales.
Sección 1.ª Disposiciones Comunes.
Sección 2.ª Sistemas Locales.
Sección 3.ª Sistemas Generales.

TITULO VIII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.
CAPITULO 1.º Edificios Protegidos, Disposiciones Generales.
CAPITULO 2.º Niveles de Protección.
Sección 1.ª Nivel de Protección Integral (A).
Sección 2.ª Nivel de Protección Global (B).
Sección 3.ª Nivel de Protección Parcial (C).
Sección 4.ª Nivel de Protección Ambiental (D).
Sección 5.ª Delimitación del entorno del B.I.C. Casas Capitulares.
CAPITULO 3.º Yacimientos Arqueológicos. Disposiciones Generales.
CAPITULO 4.º Niveles de Protección.
Sección 1.ª Nivel de Protección grado A.

Sección 2.ª Nivel de Protección grado B.
Sección 3.ª Condiciones de Prevención.
CAPITULO 5. Conservación y desarrollo.

TITULO IX. REGIMEN DEL SUELO URBANO.
CAPITULO 1.º Determinaciones Generales.
CAPITULO 2.º Gestión del Suelo Urbano.

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.
CAPITULO 1.º Disposiciones Preliminares.
CAPITULO 2.º Ordenanza de la Zona Centro Histórico.
CAPITULO 3.º Ordenanza Manzana Cerrada.
CAPITULO 4.º Ordenanza Edificación Abierta.
CAPITULO 5.º Ordenanza Viviendas Unifamiliares Adosadas.
CAPITULO 6.º Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada.
CAPITULO 7.º Ordenanza Vivienda Tradicional Popular.
CAPITULO 8.º Ordenanza de Vivienda de Conservación Tipológica: Setefilla y El Priorato.
CAPITULO 9.º Ordenanza Zona de Industria.
CAPITULO 10.º Ordenanza Zona Comercial compatible con Industrial.

TITULO XI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.
CAPITULO 1. El Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 1.ª Determinaciones Generales.
Sección 2.ª Condiciones de Ordenación.
Sección 3.ª Condiciones de la edificación y de los usos.
Sección 4.ª Condiciones de urbanización.
Sección 5.ª Cotas de inundación / Lámina de agua.
CAPITULO 2. El Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable No sectorizado.
Sección 2.ª Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado.

TITULO XII. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
CAPITULO 1.º Ambito y Régimen Jurídico.
Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo No Urbanizable.
Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.
CAPITULO 2.º Regulación de Usos y Actividades.
CAPITULO 3.º Condiciones generales de edificación.
CAPITULO 4.º Condiciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable.
Sección 1.ª Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Especial protección agrícola.
Sección 2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico: Zonas de Interés Paisajístico.
Sección 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona arqueológica, Bien Natural.
Sección 4.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- Zonas de Protección de Carreteras, Caminos, Vías Férreas.
- Zona de Dominio Público Hidráulico.
- Zonas de Protección Específica, Areas Relevantes.

Sección 5.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Vías Pecuarias.

TITULO XIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO.

TITULO I

NATURALEZA, OBJETO, AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. Las presentes normas urbanísticas forman parte del documento de planeamiento denominado Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, por lo que son aplicables a la totalidad del término municipal, siendo su objeto la regulación de las facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito, completando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b) Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d) Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e) Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g) Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

h) Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a) Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b) Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e) Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

c) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

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

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

g) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas Urbanísticas.

h) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.5. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b) Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los

aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido y los Núcleos de Hábitat Rural diseminado considerados por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable común y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

f) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:1.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.6. Interpretación del Plan General.

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

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 1.7. Efectos del Plan General.

El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la resolución de aprobación definitiva, junto con el contenido del articulado de sus Normas Urbanísticas, en el BOJA de acuerdo con el contenido del articulado de sus Normas Urbanísticas, produciendo los siguientes efectos:

1. Publicidad, lo que conlleva el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

2. La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

3. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cuantas reservas de dispensación, salvo excepciones establecidas en la normativa urbanística.

4. La ejecutividad de sus determinaciones y los efectos de aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

5. La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

6. La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos previstos en el presente Plan General y en la normativa urbanística que resulte aplicable.

TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1.º

Disposiciones Generales

Artículo 2.1.1. Organos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, obras públicas de interés general, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, asegurando el derecho de participación en los asuntos que afecten directamente a los intereses municipales.

Artículo 2.1.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de estas Normas, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal

del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar los terrenos que fuesen precisos, o en su caso, acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del solar o terreno.

Artículo 2.1.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO 2.º

Instrumentos de Ordenación

Artículo 2.2.1. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.
- Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
- Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable no sectorizado.
- Planes Especiales, que podrán ser:

A) En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
B) En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
C) Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

- Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.
- Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 2.2.2. Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 2.2.3. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan.

2. Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 2.2.4. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

- De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como

cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

- De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

- De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

- De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

A) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

B) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

A) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

B) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 2.2.5. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.
- Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 2.2.6. Normas especiales de protección.

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

Artículo 2.2.7. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 2.2.8. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

CAPITULO 3.º

Instrumentos de Gestión.

Artículo 2.3.1. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- De gestión sistemática.
- De gestión asistemática.

Artículo 2.3.2 Instrumentos de gestión integrada.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 2.3.3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 2.3.4. Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.5. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorga-

miento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 2.3.6. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.7. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 2.3.8. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

- La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
- La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
- La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamientos urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
b) La normalización de fincas.

Artículo 2.3.9 Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

- Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 2.3.10. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 2.3.11. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 2.3.12. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 2.3.13. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la

configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPITULO 4.º

Instrumentos de Ejecución

Artículo 2.4.1. Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

- De urbanización.
- De parcelación.
- De edificación.
- De otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

Artículo 2.4.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 2.4.3. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 2.4.4. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

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

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 2.4.5. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 2.4.6. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 2.4.7. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 2.4.8. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

Obras en los edificios.
Obras de demolición.
Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquéllas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

Demolición total.
Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 2.4.9. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

1. La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

a) Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

b) Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

I. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

II. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los ele-

mentos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

III. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

c) Obras de acondicionamiento:

I. Levantamiento del edificio en su situación actual.

II. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

III. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

IV. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Obras de restauración:

I. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

II. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

III. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

IV. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

V. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

VI. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

e) Obras de reforma:

I. Levantamiento del edificio en su situación actual.

II. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

III. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

IV. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 2.4.10. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 2.4.11. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

A) Obras de Reconstrucción:

I. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

II. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

III. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

B) Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

C) Obras de Ampliación:

I. Levantamiento del edificio en su situación actual.

II. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

III. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

IV. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

D) Obras de nueva planta. En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 2.4.12. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

2. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin

perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

9. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

10. Vertederos de residuos o escombros.

11. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

13. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

14. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 2.4.13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 2.4.14. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

A) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquéllos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

B) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquéllos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 2.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 5.º

Plazos para la ejecución del planeamiento y de la edificación

Artículo 2.5.1. Adquisición de facultades urbanísticas.

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos establecidos por este último.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondientes.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su Plan de Etapas respectivo. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido en su ficha correspondiente.

4. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en ninguna unidad de ejecución adquieren con la aprobación definitiva del Plan General su derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Artículo 2.5.2. Derecho a urbanizar.

1. Los propietarios de terrenos de cualquier unidad de ejecución tanto de iniciativa pública como privada, sólo adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación o de Compensación según el sistema de actuación sea el de Cooperación o de compensación respectivamente.

2. En los supuestos de unidades de ejecución de iniciativa privada, los propietarios están obligados a presentar la figura de planeamiento que, en su caso, el Plan establezca, a constituirse, si fuese necesario, en Junta de Compensación, y en presentar los proyectos de Urbanización y de Compensación.

3. En el caso de propietario único o comunidad proindiviso, el plazo marcado para la constitución de la Junta de Compensación no será computable, entendiéndose que los Proyectos de Urbanización y de Compensación deben presentarse en el plazo marcado pero computándose desde el acuerdo municipal de no necesidad de constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 2.5.3. Presentación y tramitación de la documentación urbanística.

A fin de garantizar la correcta ejecución del planeamiento de iniciativa particular, se establecen las siguientes normas para la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos exigibles:

a) En las unidades que se establece la necesidad de presentar alguna figura de planeamiento, ésta deberá ser presentada, preferiblemente, en el Registro Municipal al menos por los propietarios que representen el sesenta por ciento (60%) del ámbito de dicha unidad, dentro del plazo establecido en su respectiva ficha.

b) El contenido de estos planeamientos así como de cualquier otra documentación exigida deberá ser conforme a la Ley, a las determinaciones establecidas por el planeamiento de rango superior y a los criterios técnicos municipales basados en las normas referidas.

c) Cuando las determinaciones exigidas o, cualquier otra documentación que se presente en el curso de la tramitación, fuese incompleta o no ajustada a lo dispuesto en el punto anterior, se devolverá a los promotores para que la completen

o subsanen. Esta devolución reanudará el cómputo de los plazos fijados por estas normas para la presentación de la documentación correspondiente.

Asimismo, y en el caso de que durante la tramitación del documento se estimara necesario introducir modificaciones a la documentación técnica, se devolverá a los interesados para su subsanación debiendo realizarse en el plazo que para ello le otorgue el Ayuntamiento y que no podrá ser superior en ningún caso a seis (6) meses.

Artículo 2.5.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivos marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.

2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación determinará el deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, del porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área del reparto de la unidad, así como, en su caso, a los excesos de aprovechamiento existentes, si éstos no se destinaran a compensar a otros propietarios. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio libres de cargas y gravámenes en el plazo de dos meses desde la aprobación del Proyecto correspondiente.

3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos éstos, dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.

4. El Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente, y para aquellos casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, se hubiese constituido una Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 2.5.5. Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar para los terrenos incluidos en alguna Unidad de ejecución sólo se adquirirá con la certificación municipal del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente señalados.

2. Este derecho se extinguirá si no se solicitara licencia para todos y cada uno de los solares incluidos en la Unidad dentro del plazo máximo señalado en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

CAPITULO 6.º

Valoraciones: Principios Informadores

Artículo 2.6.1. Valoración y grado de adquisición de facultades urbanísticas.

1. El valor del suelo se calcula en función de la consolidación gradual de facultades urbanísticas, siendo su régimen el contenido en el Capitulo II de la LRSyOU en Andalucía, Ley 1/1997.

2. La valoración del suelo resulta de la conjunción de los aprovechamientos y de los valores fiscales. La legislación y el Plan suministran los aprovechamientos, la monetarización de éstos se realiza a través de la normativa fiscal, por aplicación al aprovechamiento urbanístico el valor básico unitario de repercusión del polígono, que estará referido al uso y tipología edificatoria característicos resultantes de la ordenación, y corregido en función de su situación dentro del polígono.

TITULO III

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO 1.º

Régimen Urbanístico y división del Suelo

Sección 1.ª. Disposiciones Generales

Artículo 3.1.1.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 3.1.1.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 3.1.1.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.1.1.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, 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 reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Sección 2.ª Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Subsección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 3.1.2.1.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 anterior incluyen:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.2 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias, 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.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 3.1.1.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.1.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 3.1.1.4. y 3.1.2.1.1 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

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

Artículo 3.1.2.1.3. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 anterior incluyen:

a) Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.

b) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias 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.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:

- La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b. de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.
- Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.

e) Contribuir a la realización de los Sistemas Generales que el Plan General determine.

d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 3.1.1.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.1.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 3.1.1.4. y 3.1.2.1.3 anteriores, según las determinaciones de este Plan General. A estos efectos, la cesión de la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez (10%) por ciento del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

b) Los propietarios de este suelo tienen derecho al noventa (90%) por ciento del aprovechamiento objetivo.

c) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas y la contribución a la realización de los Sistemas Generales que el Plan General determine.

d) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 3.1.2.1.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de 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 oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la 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.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 anterior, los siguientes:

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

b) Solicitar y obtener las licencias, 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 este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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

locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de 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, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 3.1.1.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.6. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto éste haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

- 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 apartado 2 del artículo 3.1.1.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, 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.

- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a 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.

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 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.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución. III. 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.

- 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 del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 3.1.2.1.7. Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Subsección 2.ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 3.1.2.2.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de 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 oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la 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.

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 anterior, los siguientes:

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

b) Solicitar y obtener las licencias, 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 este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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 locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de 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, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 3.1.1.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.2.2. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- 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 apartado 2 del artículo 3.1.1.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.
- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
- La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, 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.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a 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.

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 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.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- 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.
- 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 del compromiso de consignación

de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 3.1.2.2.3. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de 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 oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la 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.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 3.1.1.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.2.4. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 3.1.2.2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4 incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.2.6. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Subsección 3.ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

Artículo 3.1.2.3.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 3.1.1.4. incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores

tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, además de los señalados en el apartado 1.a) anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a), se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

4. En el suelo urbanizable no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 3.1.1.4 anterior.

5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 3.1.2.3.2. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 3.1.2.3.1 apartado 1.a) anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno de derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10%) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Sección 3.ª. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 3.1.3.1. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 3.1.3.2. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 3.1.3.3. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 3.1.3.4. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 3.1.3.5. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 3.1.3.6. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

Sección 4.ª. Sistemas Generales

Artículo 3.1.4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a) Sistema General de Comunicaciones.
b) Sistema General de Espacios Libres.
c) Sistema General de Vías Pecuarias.
d) Sistema General de Equipamientos.
e) Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 3.1.4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:

a) Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
b) Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
c) Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 3.1.4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse el municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 3.1.4.4 Suelo de Sistemas Generales.

1. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el Plano de Estructura General y Orgánica y Usos Globales del Territorio y la precisión de los usos se detalla en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el Título VII de estas Normas.

Sección 5.ª División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria y en razón de la gestión urbanística.

Artículo 3.1.5.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos y tipología característicos y regula el régimen de éstos para clases y categorías de suelo.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional o servicio público:

Sistema de Comunicaciones y Zonas de protección del viario:

- Red viaria.
- Red ferroviaria.

Sistemas de espacios libres y zonas verdes:

- Parques y Jardines (V1).
- Parques urbanos (V2).
- Parque periurbano (V3).

Equipamientos:

- Equipamiento educativo (E).
- Equipamiento deportivo (D).
- Cementerio (C).
- Transportes (T).
- Recinto ferial (RF).
- Servicios de interés público y social (S).
- Depuración de aguas residuales (R).
- Hotelero (S) Servicio de interés público y social en suelo privado.

Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas.

Elementos de sistema general adscrito a la Defensa Nacional:

b) De carácter privado:

- Residencial.

Casco histórico (CH).
Manzana cerrada (MC).
Ordenación singular (OS).
Edificación abierta (A).
Unifamiliar adosada (RS)(UAD).
Vivienda unifamiliar aislada (UAS).
Vivienda tradicional popular (VTP).

- Industrial (ZI).
- Comercial y Terciario (CO).

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de uso y tipología se regulan en el Título IV de estas Normas. La asignación individualizada de uso y tipología a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la finca en que se encuentre.

A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: Es aquél que es predominante en el área de reparto de que se trate:

R: residencial.
C: comercial.
I: industrial.
SS.GG: sistema general.

b) Usos compatibles: Son aquéllos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios.

4. Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados.
- No condicionados.

Son condicionados los usos cuya implantación viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación por cláusulas de localización dentro de un ámbito o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros de uso característico.

Son usos no condicionados, los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquéllos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

5. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 3.1.5.2. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

a) Areas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, en suelo urbanizable sectorizado, urbanizable ordenado y en suelo urbano no consolidado, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento medio.

b) Sectores, como unidades de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

c) Unidades de ejecución en suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado para reparto de cargas urbanísticas.

2. El Plano de Ordenación Completa contiene la delimitación de los ámbitos de gestión expuestos en los que se divide el suelo urbano y urbanizable.

CAPITULO 2.º

Información Urbanística

Sección 1.ª. Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 3.2.1.1. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

Artículo 3.2.1.2. La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
b) Cédulas urbanísticas.

Artículo 3.2.1.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 3.2.1.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

d) Area de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca.

e) Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.

f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

g) Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.

h) Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Lora del Río.

- Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Lora del Río podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 3.2.1.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.

Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 3.2.1.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

CAPITULO 3.º

Intervención Municipal en el mercado de suelo y la edificación

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 3.3.1.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.3.1.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d) Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.

e) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

f) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

g) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia)

h) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 3.3.1.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Sección 2.ª. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control

Subsección 1.ª. El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.3.2.1.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del presente Plan a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.

c) Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.3.2.1.2. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.3.2.1.3. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.3.2.1.4. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse

a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.3.1.2. anterior.

Artículo 3.3.2.1.6. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 3.3.2.1.7. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, éste podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

- Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
- Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
- Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
- Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
- Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida. La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 3.3.2.1.7. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del articulo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se

refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Subsección 2.ª. Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.3.2.2.1. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 3.2.2.2.2. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.3.2.2.3. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 3.3.2.2.4. Delimitación de Areas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 3.3.2.2.5. Procedimiento Para la Delimitación de las Areas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquélla contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 3.3.2.2.6. Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

Sección 3.ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

Subsección 1.ª. Disposiciones Generales

Artículo 3.3.3.1.1. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.3.1.2.

anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.3.3.1.2. Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquéllas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirientes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

- Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
- Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

Subsección 2.ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

Artículo 3.3.3.2.1. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

Artículo 3.3.3.2.2. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

2. En el supuesto de que el municipio fuera considerado como de relevancia territorial a los efectos de artículo 10.1. de la LOUA, los Planes de Sectorización aplicarán las determinaciones previstas en el apartado B)a) del citado artículo.

Artículo 3.3.3.2.3. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Artículo 3.3.3.2.4. La Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en función de:

a) Las características concretas de las tipologías utilizadas.

b) La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

c) La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 3.3.3.2.5. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

CAPITULO 4.º

Intervención Municipal para el control de la edificación y el uso del suelo

Sección 1.ª. Licencias Urbanísticas

Subsección 1.ª. Actividades sujetas y clases de licencias

Artículo 3.4.1.1.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legisla-

ción específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, 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, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 3.4.1.1.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

a) De parcelación.
b) De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
c) De obra menor.
d) De zanjas y calicatas.
e) De otras actuaciones urbanísticas.
f) De primera utilización.
e) De apertura de establecimientos.

Subsección 2.ª. Licencia de Parcelación

Artículo 3.4.1.2.1. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. En el Suelo No Urbanizable no se considerará parcelación urbanística la segregación en dos o mas lotes, tales que no permitan autorizar la construcción de una vivienda según las normas de la zona donde se ubique.

Artículo 3.4.1.2.2. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Subsección 3.ª. Licencia de Obras

Artículo 3.4.1.3.1. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

a) De urbanización.

b) De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 3.4.1.3.2. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano, suponien-

do este período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

Artículo 3.4.1.3.3. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 3.4.1.3.4. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

j) Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.

k) Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

l) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 3.4.1.3.5. Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

a) Presupuesto de las modificaciones a realizar.

b) Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

Artículo 3.4.1.3.6. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Subsección 4.ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 3.4.1.4.1. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
b) Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
c) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
d) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
e) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
f) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
g) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Instalación de grúas.
d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 3.4.1.4.2. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

Subsección 5.ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos

Artículo 3.4.1.5.1. Licencia de Primera Ocupación y Utilización.

1. La licencia de primera ocupación y utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera ocupación y utilización:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera ocupación y utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.
b) Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
f) Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
g) Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

4. La licencia de primera ocupación y utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera ocupación y utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera ocupación y utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 3.4.1.5.2. Licencia de Apertura de Establecimientos.

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.

3. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificada o inocua, se aportará la siguiente documentación mínima:

a) Plano de situación sobre los Planos de Planeamiento oficial o sobre plano parcelario.

b) Plano del local a escala 1:50 acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.

c) Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas para la actividad a ejercer en el local, con expresión de la superficie de éste.

d) Solicitud del certificado de Sanidad.

e) Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.

f) Para locales de superficie mayor a 50 metros cuadrados en los que no se realicen obras, Certificado firmado por técnico competente justificando las condiciones de seguridad del edificio, el cumplimiento de las condiciones acústicas (NBE-CA), protección contra incendios (NBE-CPI), y Reglamento de Espectáculos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

g) Medidas y características de los rótulos a instalar en fachada.

h) Solicitud de licencia de obra menor con copia del proyecto de acondicionamiento del local, en su caso.

i) Fotocopia compulsada del Boletín de Enganche sellado por Industria o reconocimiento periódico para los cambios de titularidad.

j) Memoria explicativa del sistema de ventilación y climatización a instalar con indicación de la potencia y tipo de aparato, plano de detalle de su ubicación y salidas a la vía pública indicando altura sobre el acerado y separación a los huecos laterales y colindantes.

Artículo 3.4.1.5.3. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Subsección 6.ª. Eficacia de las Licencias

Artículo 3.4.1.6.1. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d) En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 3.4.1.6.2. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 3.4.1.6.3. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará 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 aquéllas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Sección 2.ª. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

Artículo 3.4.2.1. Objeto y efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Sección 3.ª. Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar

Artículo 3.4.3.1. Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

1. El Registro Municipal de Solares y terrenos sin urbanizar dará a conocer los solares sujetos a edificación forzosa y los terrenos objeto de urbanización, así como los supuestos de venta forzosa.

2. En los supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, y aún optando por ésta transcurran los plazos señalados sin que se inicie la edificación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar mediante resolución administrativa previa audiencia del interesado y a través del procedimiento establecido en la LRRUVS.

3. La inclusión de un terreno en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar determinará la imposibilidad de proseguir la actividad urbanizadora o edificatoria indemnizándose al propietario por el valor de los terrenos según el grado de consolidación de facultades urbanísticas alcanzada.

Sección 4.ª. Inspección Urbanística

Artículo 3.4.3.1. Inspección Urbanística: Naturaleza y Funciones.

1. La inspección urbanística para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y el subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística.

Artículo 3.4.3.2. El ejercicio de la función de inspección urbanística. El Inspector.

1. La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios, en especial por sus inspectores, sin perjuicio de las competencias del Alcalde.

2. En el ejercicio de sus funciones el inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa.

3. La inspección tiene como fines prioritarios:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.

d. Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.

e) Colaborar con las Administraciones competentes.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas y aquéllas que le sean asignada por la normativa urbanística.

Artículo 3.4.3.3. Visitas y Actas de Inspección.

1. Toda parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otra de transformación o uso del suelo, del vuelo y del subsuelo podrá ser visitada a efectos de inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará una propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

2. Las actas de inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidas en las mismas.

3. Se habilitará un libro de visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

CAPITULO 5.º

Incidencia del Planeamiento sobre Situaciones Preexistentes

Artículo 3.5.1. Situaciones fuera de Ordenación.

1. A los efectos de la legislación urbanística se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren, entre otras, en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. Las obras e instalaciones existentes situadas en la zona de dominio público, zona de servidumbre de tránsito o zona de protección en aplicación de los deslindes efectuados con arreglo a la normativa sectorial en cuestión.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. No se considerarán como fuera de ordenación aquellas edificaciones que resultasen disconformes con las condiciones particulares de la zona donde se encuentren relativas a posición, ocupación o forma de los edificios, si ésta fuese resultado de operaciones previstas por el Plan General.

5. Las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación provisional del Plan General que incumplan las condiciones particulares de la zona donde se ubique relativas a tamaño o dimensiones no se considerarán, a los efectos de esta Normativa, como inedificables.

Artículo 3.5.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de reparación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, destinadas a la conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Estas obras no podrán dar lugar al incremento del valor de expropiación.

Cualquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar al incremento del valor de expropiación.

CAPITULO 6.º

El Deber de Conservación

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 3.6.1.1. Obligaciones de Conservación.

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

Artículo 3.6.1.2. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 3.6.1.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

- En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad: deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.6.1.4. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a), de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higienes.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se indemnizarán con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 3.6.1.5. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación arrendaticia y, particularmente, de la LAU.

Sección 2.ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 3.6.2.1. Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios o elementos de interés histórico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Artículo 3.6.2.2. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atendrá a las disposiciones de este texto legal, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.6.2.3. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General mediante Planes especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieren un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se podrá indemnizar con cargo a fondos públicos cuando redunden en la obtención de mejoras de interés general, en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 3.6.2.4. Alcance de la catalogación.

1. La catalogación como de interés cultural de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regulare el Ayuntamiento.

2. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquéllos que estuvieren autorizado.

Sección 3.ª. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 3.6.3.1. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.6.3.2. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.
b) Recreo para la infancia.
c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontables.
d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuada o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de venta forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 7.º

Estado Ruinoso de las Edificaciones. Declaración de Ruina

Artículo 3.7.1. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos enumerados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.7.2. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

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

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

3. Para los inmuebles protegidos con grados A, B, C, será necesario para su declaración en estado ruinoso, que se cumplan conjuntamente las condiciones establecidas en las letras a y b del apartado anterior.

4. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

CAPITULO 8.º

Protección de la legalidad urbanística y Disciplina Urbanística

Artículo 3.8.1. Medidas para la protección de la legalidad Urbanística.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística serán las dispuestas en la normativa urbanística para cada caso.

Artículo 3.8.2. Las Infracciones Urbanísticas, las Personas Responsables y las Sanciones.

En cuanto a las infracciones urbanísticas, su graduación, las personas responsables y las sanciones a imponer se estará a lo dispuesto en las normativas urbanísticas en vigor.

TITULO IV

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1.º

Aplicación, Clases y Tipos de Usos

Artículo 4.1.1. Definición.

Son normas generales de los usos, aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 4.1.2. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título y Normas Complementarias.

Artículo 4.1.3. Uso Característico.

Es el uso común o predominante en una zona incluida en un área de reparto.

Artículo 4.1.4. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos y tipos característicos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: es aquél cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trata.

b) Permitido: es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación que se desarrollen.

a) Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación y la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 4.1.5. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

d) Los no especificados directamente para cada zona.

Artículo 4.1.6. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

CAPITULO 2.º

Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 4.2.1. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 4.2.2. Sótano y Semisótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la Planta Sótano es aquélla enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,00 metro sobre el nivel de referencia. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,00 metros por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja.

3. Para todos los usos la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 4.2.3. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasantes y con accesos comunes. En el equipamiento de los juzgados se permite expresamente el uso de calabozo siempre que se justifique la ventilación del mismo.

Artículo 4.2.4. Diferentes Usos en un mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 4.2.5. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos o urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por

aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en el RAMINP, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 3.º

Uso Residencial

Artículo 4.3.1. Definición y Clases.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo. Se entiende incluida la vivienda bifamiliar.

b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial se permitirá como máximo un cinco por ciento (5%) del aprovechamiento objetivo del sector para uso terciario en todas sus categorías, excluyéndose el polígono comercial.

Artículo 4.3.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

a) En las obras de nueva edificación.

b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que las afecte.

c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 4.3.3. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, uno (1) de los huecos recaerá sobre calle o espacio libre público.

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

Artículo 4.3.4. Viviendas Interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda, que no sean cocina, trastero o cuarto de baño, tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 4.3.5. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, y dormitorio principal conforme a lo dispuesto en la LCHM.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Este tipo de compartimentación en inmuebles situados en el ámbito del casco histórico requerirá autorización del Ayuntamiento previa consulta a Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirá las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliese.

Artículo 4.3.6. Altura de los Techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 4.3.7. Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 4.3.8. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 4.3.9. Dotación de Garajes.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo en viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares en el Casco Histórico cuando el edificio albergue seis (6) o menos viviendas, y en aquellas zonas donde las condiciones particulares fijen otras condiciones.

CAPITULO 4º

Uso Industrial

Artículo 4.4.1. Definición y Clases.

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de pro-

ductos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61) sesenta y dos (62) de la CNAE, y todas aquéllas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), setecientos cincuenta y cuatro (754), ochenta y cinco (85) y noventa y dos (92) y las que cumpliesen funciones similares.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumpliesen funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumpliesen funciones similares.

e) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en el epígrafe seiscientos setenta y dos (672) de la CNAE.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), c) y d) del epígrafe anterior.

b) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

c) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

Artículo 4.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Artículo 4.4.3. Actividades compatibles.

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Sección 1.ª. Condiciones de la Industria en General

Artículo 4.4.4. Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 4.4.5. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquéllos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 4.4.6. Dotación de Garajes.

Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 4.4.7. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 4.4.8. Circulación Interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 4.4.9. Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

Artículo 4.4.10. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Sección 2.ª. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

Artículo 4.4.11. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona obligue a una de menor superficie.

c) Disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquéllos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 4.4.12. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de las zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias, incluidas en el epígrafe novecientos sesenta y seis (966) de la CNAE.

Artículo 4.4.13. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones.

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar situado en calles con ancho mayor de 10 m.

c) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kg.) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

CAPITULO 5.º

Uso de Centros y Servicios Terciarios

Artículo 4.5.1. Definición y Clases.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquél que tiene por finalidad 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, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, comprende el epígrafe sesenta y seis (66) de la CNAE, a excepción del apartado seiscientos sesenta y nueve, uno (669.1) y nueve (9).

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652), novecientos sesenta y tres (963), y novecientos sesenta y cinco (965) de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, excepto el apartado seiscientos cuarenta y seis (646), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumpliesen funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los (1.000) m. cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c.
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), ochenta y cinco (85), ochenta y seis (86), novecientos cuarenta y tres (943), novecientos cincuenta y dos (952), novecientos cincuenta y tres (953), novecientos cuarenta y cuatro (944), novecientos cincuenta y cuatro (954), novecientos cincuenta y nueve (959), y novecientos noventa (990) y las de novecientos sesenta y seis (966) no incluidas en el uso industrial, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio o independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc. Comprende el apartado seiscientos sesenta y nueve, nueve (669.9) de la CNAE.

F) Gasolinera: es aquel servicio destinado a la venta de los combustibles más comunes para automóviles y otros vehículos así como a proporcionar servicios a los mismo.

G) Aparcamiento-garaje: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Garaje: Cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.
- Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Artículo 4.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

b) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1.ª. Condiciones Particulares de Uso de Hospedaje

Artículo 4.5.3. Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos, de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señalada en el artículo 4.3.5 para las viviendas familiares, en su apartado tercero.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Artículo 4.5.4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

Artículo 4.5.5. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 4.5.6. Garajes.

Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sección 2.ª. Condiciones Particulares del Uso de Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 4.5.7. Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el RGPEPAR.

Sección 3.ª. Condiciones Particulares del Uso de Comercio

Artículo 4.5.8. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 4.5.9. Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el 4.5.1 apartado 2, todos los recorridos accesible al público tendrán una anchura mínima de un (1) metros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 4.5.10. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 4.5.11. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 4.5.12. Altura Libre de Pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

Artículo 4.5.13. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrá de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados; un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 4.5.1 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número de condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 4.5.14. Garajes.

Para los locales comerciales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y cuando el uso comercial esté ubicado en bajos de edificios residenciales no se exigirá plazas de garaje.

Para los comerciales en parcelas de uso exclusivo comercial, se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 4.5.1 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de garaje por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 4.5.15. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 4.5.16. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos, cuando sea posible, con una anchura superior a tres (3) metros.

Artículo 4.5.17. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 4.5.18. Grandes Superficies Comerciales.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Sección 4.ª. Condiciones Particulares del Uso de Oficinas

Artículo 4.5.19. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 4.5.20. Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 4.5.21. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 4.5.22. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 4.5.23. Altura Libre de Pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 4.5.24. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentarán un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 4.5.25. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Sección 5.ª. Condiciones Particulares de los Usos de Garaje y Aparcamiento

Subsección 1.ª. Garajes

Artículo 4.5.27. Tipos de garajes.

A los efectos de aplicación de estas normas se diferencian dos tipos de garajes:

a) Gararaje tipo I.

Es el destinado a satisfacer los estándares mínimos de aparcamientos, sin superar los máximos que se establecen en el artículo siguiente.

b) Garaje tipo II.

Es destinado a satisfacer la demanda de estacionamiento y guarda de vehículos del conjunto de la población, excediendo de la dotación máxima que se fija en el artículo 4.5.29 para el uso principal.

Artículo 4.5.28. Condiciones particulares de los garajes Tipo I.

1. Dotación de Garaje:

a) Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento.

b) La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

c) La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio, independientemente de la calificación y/o la clasificación de los terrenos.

2. Dimensión de la plaza:

a) Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

b) La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

c) En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

d) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Garaje en espacio libre de parcelas:

a) Sólo el cinco por ciento (5%) de los espacios libres de parcela en edificación residencial aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

b) Para usos industriales, comerciales y dotacionales podrá admitirse su utilización como garaje sobre rasante hasta un cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación, esta ocupación podrá incrementarse siempre y cuando se encuentre suficientemente justificado, debiendo, en cualquier caso, destinarse un veinticinco por ciento (25%) de la superficie libre de parcela a zonas ajardinadas.

c) En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

d) A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerará espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

4. Condiciones de edificación:

a) Emplazamiento:

a.1. Plantas bajas o bajo rasante de los edificios. En ningún caso podrán disponerse garaje por debajo de la cuarta planta de sótano.

a.2. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas con las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.

b) Acceso a los Garajes.

b.1. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el interior de la línea de edificación, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar en nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b.2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Centro Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

- En lugares en los que inciden negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
- Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximírsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

b.3. Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen a continuación:

Rampas de garaje	Anchura		Pendiente
	Unidireccional	Bidireccional	
Rectilínea	3 metros	6 metros	16%
No rectilínea	3,5 metros	6,75 metros*	12%

* 3,50 metros carril interior y 3,25 metros carril exterior

- El radio de curvatura mínimo medido en el eje será de 6 metros. En las curvas se dejará el sobre ancho necesario para el giro de los automóviles.
- En parcelas inferiores a 200 m^2 de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre.

b.4. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

c) Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

d) Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

e) Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

f) Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, con un mínimo de ochenta (ochenta) centímetros de espesor.

g) Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

h) Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Artículo 4.5.29. Condiciones particulares de los garajes Tipo II.

1. Emplazamiento.

a) Los garajes del tipo II podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos.

b) La aprobación del emplazamiento de este tipo de garajes en el planeamiento quedará condicionada por:

- Necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique.
- Influencia sobre el tráfico de la zona.
- Impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante.
- Incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio.
- Capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación.

2. Condiciones de edificación:

a) Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.

b) Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni a doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

Sección 6.ª. Condiciones particulares del uso gasolinera

Artículo 4.5.33. Gasolinera.

1. En los suelos urbanos y urbanizables programados se permitirá la instalación de gasolineras en las zonas expresamente señaladas en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes escala 1:2.000 como Industriales o Industriales compatibles con Terciario.

2. En el suelo no urbanizable podrán permitirse siempre y cuando se justifican por su relación con una vía de tráfico interurbano.

3. La superficie cubierta no cerrada será inferior a doscientos (200) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie cubierta cerrada de hasta cien (100) metros cuadrados.

4. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a) Estaciones de Servicio, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b) Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c) Aparatos surtidores.

5. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

6. Las estaciones de servicios podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permiti-

dos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio. Por tanto la máxima superficie construible para otros usos compatibles será de cien (100) metros cuadrados para superficies cubiertas no cerradas, y cincuenta (50) metros cuadrados para las cerradas.

7. Mediante Planes Especiales el Ayuntamiento podrá determinar el emplazamiento de nuevas estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

8. En todo caso deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación.

CAPITULO 6.º

Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 4.6.1. Definición y Clases.

1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y la estética.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

B) Servicios Urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Artículo 4.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional.

1. Si solamente tiene calificación de equipamiento la documentación gráfica del Plan General, en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, podrá disponerse cualquiera de los servicios que comprende señalados en el artículo 4.6.1, apartado 2.

2. La calificación pormenorizada en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas en el suelo urbano o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejasen su alteración, no será considerado modificación del Plan General si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 4.6.1.

Artículo 4.6.4. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.6.5. Sustitución de los Usos Dotacionales existentes.

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto de ocio.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio y religioso.
- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 4.6.6. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 4.6.7. Edificaciones Especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

c) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

d) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

e) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquiera otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

c) Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.6.8. Plazas de Aparcamiento, y Superficie de Carga y Descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

Sección 1.ª. Condiciones particulares

Artículo 4.6.9. Equipamiento Educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 4.6.10. Equipamiento Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones cubiertas no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Artículo 4.6.11. Condiciones Particulares de Interés Público y Social.

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviese establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

CAPITULO 7.º

Uso Espacios Libres

Artículo 4.7.1. Definición y Clases.

1. El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; su finalidad es acondicionar, mejorar y proteger los lugares del término municipal con determinadas condiciones naturales específicas. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende las siguientes clases:

A) Zonas verdes o jardines (calificado como V1): son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. En este uso se integran las siguientes categorías:

a) Parques Urbanos y Areas de Ocio (calificado como V2): son los espacios destinados al reposo y ocio de la población y a la cualificación ambiental y salubridad de las áreas urbanas, en apoyo al modelo en determinados suelos, tanto, de áreas centrales como de extensión o se trate de espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa con actividades culturales.

b) Parques Periurbanos (calificado como V3): son aquellos espacios naturales situados en las proximidades del núcleo urbano, hayan sido o no creados por el hombre, que sean declarados como tales con el fin de adecuar su utilización a las necesidades recreativas de la población.

Artículo 4.7.2. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes o jardines (V1).

1. Las zonas verdes o jardines, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V1, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atendrá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizados, áreas de arena y lámina de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Areas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimiento dimensionales reglamentarios.

e) Areas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

Artículo 4.7.3. Condiciones de los Parques Urbanos y Areas de Ocio (V2).

1. Los parques urbanos, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, como V2, mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del veinte por ciento (20%), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas. Las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

4. Dentro de este subgrupo se encuadra el recinto ferial para el cual estas determinaciones tendrán solo carácter orientativo, debiendo ser su tratamiento acorde con la función a la que está destinado.

Artículo 4.7.4. Condiciones de los Parques Periurbanos (V3).

1. Los parques periurbanos, identificados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V3, en su trazado, figuración del espacio y destino, se atendrán a la finalidad específica que se les asigna en el artículo 4.7.1 apartado 2.b).

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos en instalaciones descubiertas, educativos vinculados a la instrucción divulgativa especializada sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamientos, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al uno por ciento (1%) de la superficie total del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al cinco por ciento (5%) de la extensión total del parque.

3. La implantación de cualquiera de los usos permitidos antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la zona forestada, y que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 4.7.5. Pasillos verdes.

1. La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí, espacios verdes significativos.

2. Los componentes básicos son:

a) Paseo de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

b) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

c) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpican el trayecto.

3. El pasillo verde evitará cruces a nivel con tráfico o se diseña con pasos preferenciales.

Artículo 4.7.6. Acceso a los edificios desde los Espacios Libres.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Artículo 4.7.7. Ejecución.

En todo caso se estará a lo establecido por el Proyecto de Urbanización y demás Normas y Ordenanzas Municipales vigentes.

CAPITULO 8.º

Uso para el Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 4.8.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos

automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada en los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Intercambiadores de transporte: constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte, o entre éstas, y otros modos de transporte.

d) Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

La red ferroviaria comprende:

a') La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento, etc.

b') La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c') La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

e) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.

Artículo 4.8.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Sección 1.ª. Condiciones Particulares de la Red Viaria

Artículo 4.8.3. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituidas por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función, ateniéndose a lo que dispone el artículo 6.2.5.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que establece el artículo 6.2.2 de estas Normas.

Artículo 4.8.4. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos, que se representan en el Plano de Jerarquía del Viario:

a) Autovías: vías de tráfico intenso de circunvalación, con separación de calzadas para cada sentido de circulación, con volúmenes importantes de tráfico de paso y altos niveles de servicio.

b) Carreteras: vías que no reuniendo las características geométricas y de tráfico de las anteriores, aseguran la comunicación vehicular de la ciudad con el territorio circundante.

Las autovías y las carreteras se contemplan como viario interurbano.

c) Viario urbano principal: vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

d) Otras vías o viario urbano secundario y viario local básico, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 4.8.5. Características Generales del Viario.

1. Las autovías se proyectarán para velocidades específicas de ochenta (80) kilómetros por hora. Dispondrán de doble calzada.

2. El resto del viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la LCR. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la citada Ley y en su Reglamento, se prohíben los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las autovías de circunvalación salvo los que específicamente y a desnivel, propone el Plan (Plano de Alineaciones y Rasantes). Las incorporaciones y salidas a derecha se efectuarán sobre las vías de servicios y en caso de no existir éstas, mediante carriles de aceleración y desaceleración.

5. En el resto de las carreteras podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que la intensidad Media Diaria (IMD) de la vía principal sea inferior a dos mil (2.000) vehículos; si la IMD, es superior a dos mil (2.000) vehículos e inferior a cinco mil (5.000) vehículos, se permitirá dicho acceso siempre que no exista otro en la misma margen a menos de doscientos (200) metros; si la IMD es superior a cinco mil (5.000) vehículos, se permitirá dicho acceso siempre que no exista otro en la misma margen a menos de quinientos (500) metros. Los citados accesos serán siempre compatibles con las condiciones de visibilidad y trazado de la vía principal, y se ejecutarán según proyecto redactado por un técnico competente.

6. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título VI de estas Normas.

Artículo 4.8.6. Condiciones Específicas de las Calles Particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las Vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 4.8.7. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en el artículo 6.2.6 de estas Normas.

Artículo 4.8.8. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquéllas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a) Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b) Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c) Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 4.8.9. Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalase.

Sección 2.ª. Condiciones Particulares del Uso Ferroviario

Artículo 4.8.10. Normas de aplicación.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario, contemplando las prescripciones contenidas en la Ley 16/1987, de 30 de julio de ordenación de los transportes terrestres y disposiciones reglamentarias de desarrollo.

Sección 3.ª. Condiciones Particulares del Uso de Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 4.8.11. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 4.8.12. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la legislación urbanística aplicable. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 4.8.13. Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

TITULO V

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.º

Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación

Artículo 5.1.1. Definición y Aplicación.

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos Capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 5.1.2. Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico.

2. En el suelo urbano cabrá la edificación en las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en los Títulos IX y X, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones

establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título XI, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

4. En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título XII.

5. En el caso de hallazgos arqueológicos casuales será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.1 de la ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 5.1.3. Tipos de obras de edificación.

1. Se establecen los siguientes tipos de obras:

A) Obras de Mejora: Tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán se reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general.

b) Reforma parcial: son obra en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma General: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este tipo es necesario que cumpla las siguientes condiciones:

1. La ocupación en planta de la parte a sustituir no excederá de la menor de las dos cifras siguientes:

- El 15% de la superficie de la parcela.
- El 30% de la superficie edificada.

2. La sustitución no supondrá aumento de la superficie total ni del volumen construido.

Excepcionalmente los anteriores porcentajes podrán alterarse para adaptarse a los supuestos específicos de cada edificio, siguiendo el trámite del artículo 5.1.4.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: en sentido estricto son las que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

En el supuesto de sustitución parcial se mantendrán los elementos definidores de la estructura arquitectónica preexistente no inferior al 50% de la superficie ocupada por dicha construcción.

Excepcionalmente se autorizará la alteración del anterior porcentaje, siguiendo el trámite del artículo 5.1.4.

c) Obras de ampliación: son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonto o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela. Así, para que una obra pueda ser considerada dentro de este supuesto es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes:

El 50% de la superficie ocupada actual.

El 20% de la superficie de la parcela con un limite superior del 80% de la superficie de la parcela.

d) Obras de reimplantación tipológica: son aquéllas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

1. Número, disposición y superficie de los espacios libres.
2. Organización de accesos desde la calle.
3. Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
4. Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiese.

e) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

E) Obras de rehabilitación: son aquellas obras encaminadas a restablecer, en su inicial estado y uso, un edificio existente o parte del mismo. La rehabilitación puede ser forzosa

cuando el Ayuntamiento u otra Administración la ordene, y voluntaria cuando no venga exigida ni por el presente Plan o disposición especial. Estas últimas cuando se consideren, en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta.

Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 5.1.4. Informe urbanístico.

Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

Las condiciones establecidas en el Informe Urbanístico tendrán validez de un año.

La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

a) Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:

1. Estado de conservación.
2. Enumeración de las zonas en las que se quiere intervenir.
3. Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

b) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como todas las fachadas exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

c) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiese.

d) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referidas a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las casas colindantes.

Artículo 5.1.5. Clases de condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los Capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de posición del edificio en la parcela.
c) Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
e) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
g) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
h) Condiciones de seguridad de los edificios.
i) Condiciones ambientales.
j) Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPITULO 2.º

Condiciones de la parcela

Artículo 5.2.1. Definición y Aplicación.

1. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

2. Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 5.2.2. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Artículo 5.2.3. Segregación y agregación de parcelas.

1. Se entiende por segregación aquella operación tendente a dividir parcelas catastrales, y por agregación la operación inversa a la anterior.

2. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el presente Plan.

Artículo 5.2.4. Delimitación e identificación de parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, y en su caso, parcelación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los Proyectos de Reparcelación, Parcelación o Compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los Planos Catastrales.

Artículo 5.2.5. Parcela.

1. Se define como parcela toda porción de Suelo Urbano o Urbanizable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5.2.6. Manzana.

Manzana es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

Artículo 5.2.7. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 5.2.8. Dimensión mínima de linderos.
Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela.

Artículo 5.2.9. Dimensión máxima de linderos.
Es la establecida por estas Normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Artículo 5.2.10. Superficie de la parcela.
Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 5.2.11. Parcela máxima.
Cuando estas Normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 5.2.12. Parcela edificable.
Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Artículo 5.2.13. Condiciones para la edificación de una parcela.
1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: haber adquirido el derecho a edificar, a través de la obtención de la licencia, por ser el proyecto conforme con la presente ordenación.
b) Condiciones de urbanización:

1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
2. Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del RGU, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1.
c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento y ceder, en su caso, el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio.
d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

1. Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
3. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

CAPITULO 3.º

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 5.3.1. Definición y Aplicación.
1. Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.
2. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan sólo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Artículo 5.3.2. Alineación Exterior.
1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.
3. Para el establecimiento de la línea de edificación se tendrá en cuenta, en su caso, lo establecido en el artículo 6.2.3 apartado 7 de las presentes normas.

Artículo 5.3.3. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.
1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio en el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la que deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 5.3.4. Fachada y Medianería.
1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 5.3.5. Cerramiento.
Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Artículo 5.3.6. Alineación Virtual.
Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 5.3.7. Separación a Linderos.
1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales

son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 5.3.8. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 5.3.9. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio esté separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.3.10. Area de Movimiento de la Edificación.

Area de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 5.3.11. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 5.3.12. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 5.3.13. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

A) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

B) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

C) Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

D) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.

E) Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

F) Alineación de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

G) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

H) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

I) Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

J) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

K) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Artículo 5.3.14. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del suelo urbano serán las grafiadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General.

Artículo 5.3.15. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los Planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Artículo 5.3.16. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Artículo 5.3.17. Movimientos de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación

adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación (línea de coronación de muro), de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Artículo 5.3.18. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

CAPITULO 4.º

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 5.4.1. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan las superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 5.4.2. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 5.4.3. Superficie ocupable.

1. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

2. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

4. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 5.4.4. Coeficiente de ocupación.

Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 5.4.5. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 5.4.6. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres de servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 5.4.7. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición el aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal. Su altura no podrá exceder de una planta ni de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

CAPITULO 5.º

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 5.5.1. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

3. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 5.5.2. Superficie Edificada por Planta.

Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

Artículo 5.5.3. Superficie Edificada Total.

Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.5.4. Superficie útil.

Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

Artículo 5.5.5. Superficie edificable.

Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 5.5.6. Coeficiente de edificabilidad.

Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metros cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 5.5.7. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada a efectos del aprovechamiento real se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante destinada a garaje o instalaciones generales del edificio, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 5.6.28, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso.

2. No computarán como la unidad de la superficie edificada las terrazas y balcones, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ella, el resto de elementos cubiertos abiertos a tres (3) fachadas. Los elementos cubiertos abiertos a dos (2) fachadas computarán al cincuenta por ciento (50%). Los elementos cubiertos a una (1) sola fachada computarán al cien por cien (100%).

3. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores, castilletes y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las cerradas con materiales translúcidos y construido con estructura ligera desmontable.

Artículo 5.5.8. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

CAPITULO 6.º

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.6.1. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

2. Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este Capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 5.6.2. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 5.6.3. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificará a cuál se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 5.6.4. Cota de origen y referencia.

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2. Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, se detallan en las normas de zona en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 5.6.5. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 5.6.6. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 5.6.7. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 5.6.8. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Pérgolas, Belvederes, etc.

Artículo 5.6.9. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

A) Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de éstos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

B) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

C) Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

D) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

E) Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que formen la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.B.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrá a las siguientes reglas:

A) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

B) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

C) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 5.6.10. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara expresamente la altura.

Artículo 5.6.11. Planta.
Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Artículo 5.6.12. Altura Libre y Cota de Planta Piso.
1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 5.6.13. Planta Sótano.
1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja.
3. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.
4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida por cada Ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 5.6.14. Planta Piso.
1. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
2. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 5.6.15. Aticos y Plantas Bajo Cubierta.
Según las condiciones particulares de cada zona, se permitirán áticos retranqueados. Entendiéndose como tal el último piso del edificio, que necesariamente tendrá un retranqueo mínimo de tres (3) metros de las fachadas. En cualquier caso, estos al igual que los castilletes, computarán a efecto del cálculo de la edificabilidad permitida. Encima de éstos no se permitirá ninguna construcción ni instalación (cuartos de máquinas...).
No se permiten plantas bajo cubierta.

Artículo 5.6.16. Planta Baja.
1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalen.
2. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a uno con cincuenta (1,50) metros con relación a la cota natural del terreno.
En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Artículo 5.6.17. Patios.
1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:

A) Patio de parcela: es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquéllos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

B) Patio abierto: es aquél que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
C) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 5.6.18. Anchura de Patios.
1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 5.6.19. Medición de la Altura de los Patios.
Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 5.6.20. Dimensión de los Patios de Parcelas.
1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares y bifamiliares, las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo 5.6.18.

b) Las dimensiones mínimas según el uso del local, tanto absoluta como en relación con la altura será la mayor de las siguientes:

- Patios vivideros: 6,00 metros o H. Se conformarán a modo de viario interior, manteniendo una anchura constante mínima de 6,00 metros o H y sólo se podrán cubrir las 3 primeras crujías con un máximo de 10 metros medidos desde fachada.
- Patios de luces:

Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina: 3,30 metros o H/3.
Si solo ilumina la cocina: 3,00 metros o H/4.

- Patios de ventilación: 2,00 metros o H/5.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas anteriormente. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al parámetro exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 5.6.21. Patios de Luces.

1. Se define como patio de luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita describir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2,5 metros para edificios de hasta PB+2, que no son mancomunados, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del patio de luces (Núm. de Plantas)	Superficie mínima (m^2)
Hasta 2	7 en unifamiliar 9 en resto
Hasta 3	12
Hasta 4	14

4. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento del patio de luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

Artículo 5.6.22. Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos (2) metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del patio de ventilación (Núm. de Plantas)	Superficie mínima (m^2)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9

4. Además de lo indicado para los patios de ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los patios de ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los patios de luces mixtos.

Artículo 5.6.23. Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H/3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 5.6.24. Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 5.6.25. Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida en el artículo 5.6.21.

Artículo 5.6.26. Cota de Pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 5.6.27. Acceso a Patio.

1. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de un (1) metro, mediante rampas.

Artículo 5.6.28. Construcciones en los Patios.

No se permite construcción alguna en los patios.

Artículo 5.6.29. Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) de la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

CAPITULO 7.º

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 5.7.1. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección 1.ª. Condiciones de Calidad

Artículo 5.7.2. Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 5.7.3. Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenida en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores las Normas Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Sección 2.ª. Condiciones Higiénicas de los Locales

Artículo 5.7.4. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 5.7.5. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 5.7.6. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 5.7.7. Piezas Habitables en Planta Sótano y Semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 5.7.8. Ventilación e Iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

5. En los locales comerciales se dejará un hueco de 0,5 m^2 por cada 100 m^2 de local comercial para ventilación de éstos.

Artículo 5.7.9. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPITULO 8.º

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 5.8.1. Definición y Aprobación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las NTE.

Sección 1.ª. Dotación de agua

Artículo 5.8.2. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el RDGSACH, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado RD 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

4. A estos efectos será preceptivo el informe técnico de los Servicios Municipales.

Artículo 5.8.3. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Sección 2.ª. Dotación de energía.

Artículo 5.8.4. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 5.8.5. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 5.8.6. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 5.8.7. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 5.8.8. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 5.8.9. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicaciones, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 5.8.10. Energías Alternativas.

La regularización y gestión del uso, instalación y funcionamiento de las energías alternativas se establecerá a través de la Ordenanza Municipal correspondiente, de tal forma que se potencie la adopción de métodos de ahorro energético, potenciar el uso de las energías alternativas, y adaptándose a la consecución de los objetivos y a las nuevas tecnologías.

Con carácter general, y sin perjuicio de la Ordenanza Municipal, para los edificios públicos y residenciales plurifamiliares, será obligatorio la preinstalación de paneles solares para la instalación de agua caliente. En cuanto a su implantación, los paneles se adaptarán al diseño del edificio, prohibiéndose la colocación como elemento desvinculado del mismo, en especial sobre castilletes.

Sección 3.ª. Dotaciones de comunicación.

Artículo 5.8.11. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

4. Cumplirá las determinaciones del RDL 1/98 de 28 de febrero (infraestructuras comunes de telecomunicación).

Artículo 5.8.12. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 5.8.13. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para los servicios de Correos.

Sección 4.ª. Servicios de evacuación

Artículo 5.8.14. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, le haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 5.8.15. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 5.8.16. Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyecto en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a la propiedad contigua, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctores que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 5.8.17. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones del RDLDRSU. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Sección 5.ª. Instalaciones de confort

Artículo 5.8.18. Instalación de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que a ventilación y climatización del local se hará sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

4. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 5.8.19. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior al ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías y otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el RAE y Disposiciones complementarias.

Artículo 5.8.20. Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamiento en toda obra de nueva construcción o rehabilitación, será de 1 aparcamiento por vivienda y/o 100 m^2 de local comercial.

Se exime de tal cumplimiento aquellas edificaciones que por su superficie y/o dimensiones así se demostrase su inviabilidad.

CAPITULO 9.º

Condiciones de seguridad de los edificios

Artículo 5.9.1. Definición y Aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 5.9.2. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 5.9.3. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 5.9.4. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.9.5. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco, para los edificios plurifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 5.9.6. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.9.7. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público general, en edificios de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en las normati-

vas del uso a que se destine el edificio o local, y en concreto a la NBE-CPI/96.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las inferiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 5.9.8. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

Artículo 5.9.9. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 5.9.10. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE, CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 5.9.11. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 5.9.12. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

Artículo 5.9.13. Condiciones especiales de los locales para estancia de automóviles.

En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, ten-

drán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de emisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquélla en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

E) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4) como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte mas cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

f) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

CAPITULO 10.º

Condiciones ambientales

Artículo 5.10.1. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 5.10.2. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la L 7/94 de 18 de Mayo Protección Ambiental, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Las actividades establecidas dentro del casco histórico, que tengan usos industriales, pasado el primer cuatrienio definido en el programa de actuación, tendrán que reubicarse en suelo específicamente de uso industrial.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 5.10.3. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.10.4. Instalaciones de Radiocomunicación.

La regulación y gestión de las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones se establecerá a través de la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones correspondiente, de tal forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad desde el punto de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Con carácter general, y sin perjuicio de la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, no podrán establecerse instalaciones de antenas y equipos en los bienes inmuebles con algún tipo de catalogación, en centros hospitalarios, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles.

El máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano se propone que sea como máximo de 10 $\mu w/cm^2$, independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud de una mayor precaución, para los centros sanitarios, hospitales, geriátricos, y residencias de ancianos, se establecerá un máximo de 0,1 $\mu w/cm^3$ para las frecuencias de telefonía movil (GSM, BCS y UTMS).

Las condiciones de implantación son:

a) Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles, nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada y medianeros, un minimo de tres metros (3.00 metros).

b) La altura máxima sobre la cubierta plana del conjunto formado por el mástil y la antena, vendrá determinada por el cono de generatriz 45º trazado a partir del tretil de remate de fachada, con un máximo en todo caso de seis metros (6.00 metros).

c) Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiéndose ajustar a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por la zona. En cualquier caso se retranqueará de los planos de fachada un mínimo de tres metros (3 metros).

Artículo 5.10.5. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.10.3, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

	Transmisión Máxima (dBA)	
Actividad Colindante	Día (7-23h)	Noche (23-7h)
Actividad Industrial. Serv. Urbanos no admtvos.	75	70
Actividades Comerciales	70	60
Residencia. Servicios Terciarios no comerciales.		
Equipamiento no sanitario	65	55
Equipamiento sanitario	60	50

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

	Recepción máxima (dBA)	
Actividad	Día (7-23h)	Noche (23-7h)
Equipamiento:		
Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios:		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	35
Comercio	55	45
Residencial:		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (7) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 5.10.6. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detestable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals= 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITES DE VIBRACIONES

Lugar	Vibración (VPals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 5.10.7. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.10.4 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.10.8. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Artículo 5.10.9. Vertidos Industriales.

El vertido a las redes generales de saneamiento procedente de procesos de elaboración deberá hacerse en las condiciones que establece el vigente RMS con las limitaciones y prohibiciones en el mismo contenidas.

CAPITULO 11.º

Condiciones de estética

Artículo 5.11.1. Definición y Aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.11.2. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas según las determinaciones del artículo 5.11.19.

Artículo 5.11.3. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con la Legislación del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos mas frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 5.11.4. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente, Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de aplicación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 5.11.5. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y trasera se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 5.11.6. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 5.11.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticas de cada zona.

Artículo 5.11.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 5.11.9. Soportales.

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

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

Artículo 5.11.10. Plantas Bajas Porticadas.

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

Artículo 5.11.11. Fachadas Ciegas.

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

Artículo 5.11.12. Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de dos con setenta (2,70) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 5.11.13. Cuerpos Salientes.

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

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, excepto los ya existentes en el conjunto histórico y los permitidos según las ordenanzas particulares de zona.

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

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera.

Artículo 5.11.14. Elementos Salientes.

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

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

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 5.11.15. Elementos Salientes no Permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 5.11.16. Portadas y Escaparates.

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

Artículo 5.11.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.11.18. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existente en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetro, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 5.11.19. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de asoleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 5.11.20. Entrepisos abiertos.

Siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Artículo 5.11.21. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Artículo 5.11.22. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud

de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 5.11.23. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 5.11.14 apartado 2.

Artículo 5.11.24. Muestras.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Artículo 5.11.25. Banderines.

1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos su puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 5.11.14. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 5.11.23.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 5.11.26. Publicidad en carreteras.

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

TITULO VI

NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO 1.º

Disposiciones Generales

Artículo 6.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 6.1.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento, y en los plazos fijados al efecto.

En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta las Legislaciones Sectoriales que se encuentren en vigor en cada momento, y en especial, los siguientes preceptos de la Legislación Sectorial de Aguas, en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

1. Zonas de Servidumbre: Respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del DPH (R.D. 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantear especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).

2. Zonas de Policía: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracción de áridos.

3. Zonas Inundables: A fin de proteger a personas y bienes, y de acuerdo con el art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de julio, y O.M. de 13.8.99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que son aquéllas delimitadas por la avenida de periodo de retorno de 500 años, para lo cual, y de acuerdo con el art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

4. Cauces de DPH: Todas las actuaciones que se realicen en el Dominio público hidráulico deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (art. 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce o público (art. 51 al 77; 126 al 12 y 136 del Reglamento).

5. Aguas Superficiales: Será necesario obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (art. 122 al 125 del Reglamento).

6. Aguas Subterráneas: Será necesario obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m^3/año (art. 184 al 188 del Reglamento), o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m^3/año (art. 84 al 88 del Reglamento).

7. Vertidos: Será necesaria la depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (art. 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de julio).

8. Embalses y su entorno: Para cualquier uso recreativo y lúdicos en el Embalse José Torán. Será necesario obtener autorización previa o informe favorable del Organismo de Cuenca, para efectuar actuaciones compatibles con el uso y explotación del embalse (art. 50 al 77 del Reglamento y art. 58 Plan Hidrológico).

9. Canal del Bajo Guadalquivir y el Canal del Bembézar: Será necesario obtener aprobación previa del Organismo de Cuenca (Servicio de Explotación), en cuanto a los condicionantes a tener en cuenta en cualquier actuación que se realice en la zona de expropiación (30 m. a partir de su eje).

Durante la realización de las obras de urbanización que se realicen en los nuevos suelos que se desarrollen, será necesario llevar a cabo la vigilancia arqueológica de las obras de urbanización, en previsión de la existencia de restos arqueológicos.

En el caso de que durante el desarrollo de las obras de urbanización se localizase algún tipo de yacimiento o resto arqueológico se procederá de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 8.4.7 de las presentes normas urbanísticas. En el caso en que se determine la necesidad de establecer medidas de especial protección del patrimonio localizado, se procederá, si resultase necesario, a la modificación del planeamiento de desarrollo en los términos propuestos por la Consejería de Cultura.

TITULO 2.º

LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 6.2.1. Definición de Red Viaria.

Se entenderá por Red Viaria aquellos espacios que se destinen a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Artículo 6.2.2. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico, de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de setenta y cinco (75) centímetros, salvo cuando se prevé una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida» (artículo 6.2.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

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

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública como rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniendo a lo establecido en el artículo 6.2.5.

5. Cumplirán las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arqueológicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía Decreto 72/1992 de 5 de mayo.

Artículo 6.2.3. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Los elementos de la red principal cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquéllas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la LCR y en su Reglamento, así como en la ICR.

3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas, en especial las fichas de Recomendaciones de Diseños del Viario.

4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representara modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de los criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo 6.2.2.

b) Calzadas:

b.1. Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en líneas.

b.2. Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primeras y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

Con carácter general el diseño de la vía se adaptará a las secciones tipo que acompañan como anexo a estas normas, según el tipo de vía y los usos del suelo en sus márgenes.

6. Queda prohibida la construcción de estructuras elevadas para salvar cruces en el sistema viario, salvo aquéllas específicamente señaladas en la documentación gráfica del Plan y en esta Normativa, para las vías de penetración y circunvalación, o para los pasos del ferrocarril.

7. La línea de no edificación se sitúa a 50 metros del borde exterior de la calzada en las carreteras de la Red Principal, A-457 (Carmona-Lora del Río), A-431 (Córdoba-Sevilla) y A-455 (Lora del Río-Constantina). Y de 25 metros en carreteras de la Red Secundaría, A-3.200 (Lora del Río-La Campana), de acuerdo con el articulo 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definida en los artículo 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley.

8. Para las nuevas urbanizaciones se definirá, entre la carretera y la línea de no edificación, un separado visual de servicio con aparcamientos y acerados bajo el que se ubicarán todos los servicios. Dichos viarios de servicio deberán tener continuidad entre las diferentes urbanizaciones.

9. El acceso a las nuevas urbanizaciones será único, y se definirá en el posterior desarrollo del planeamiento mediante proyecto específico firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

10. El instrumento de desarrollo estudiará y resolverá los problemas peatonales que se originen en las carreteras como consecuencia de las nuevas urbanizaciones.

Artículo 6.2.4. Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.

2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de quinientos (500) metros.

4. Los accesos a las carreteras comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

5. En cualquier tipo de conexión con las vías comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

Artículo 6.2.5. 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 deriva en de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido 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 aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nive-

larán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 6.2.6. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables ente los distintos elementos de la sección transversal de las calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehículo deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículos 6.2.7. Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 6.2.8. Estacionamiento en Vía Pública.

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, doscientos cincuenta (250) centímetros en Polígono Industrial y Comercial y doscientos veinte (220) centímetros en resto.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento en línea o cada cuatro (4) plazas en batería, se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

3. Se dispondrán de acuerdo con lo establecido en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento.

CAPITULO 3.º

La urbanización de los Espacios Libres

Artículo 6.3.1. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular en las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos 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.

Artículo 6.3.2. Servidumbre de Infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPITULO 4.º

Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 6.4.1. El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 6.4.2. Red de Abastecimiento.

1. En cada núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 6.4.3. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5, y 1,5 metros por segundo.

Artículo 6.4.4. Condiciones de Potabilidad.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 6.4.5. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

Artículo 6.4.6. Drenaje de Aguas Pluviales en Areas de Baja Densidad.

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje, que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las

parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red será de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 6.4.7. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas y Pozos negros.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas y pozos negros en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 6.4.8. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación del dominio público municipal, con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

4. Dos corrugados flexibles de 63 mm.

Artículo 6.4.9. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 6.4.10. Tendidos Eléctricos en el Casco Histórico.

En los proyectos de reurbanización en las calles del Casco Histórico, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telefonía.

Artículo 6.4.11. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquéllas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 6.4.12. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 6.4.13. Ejecución de obras de calas.

Las obras a ejecutar en la vía pública o espacios libres municipales de dominio y uso público se regularán según lo establecido en el Reglamento Municipal para la ejecución de calas en las vías públicas.

CAPITULO 5.º

Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación

Artículo 6.5.1. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que la desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Normativa de este Plan y legislación específica correspondiente.

Artículo 6.5.2. Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del «Expediente de Alineaciones».

El establecimiento de alineaciones y rasantes de una parcela a efectos de concesión de licencia se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente «Expediente de Alineaciones» a escala 1/500 que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las determinaciones establecidas por el Plan General a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

TITULO VII

REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1.º

Disposiciones Generales

Artículo 7.1.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o

privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transporte e infraestructura urbana básica.

2. Los sistemas pueden ser:

a) Servicios.
b) Sistemas locales.
c) Sistemas generales.

Artículo 7.1.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en el titulo IV de estas Normas.

3. Si la edificación o instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atendrá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en el titulo IV de estas Normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b) La edificabilidad máxima será la siguiente:

- En las edificaciones docentes y sanitarias, la que se derive del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.
- Los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) la superficie que tengan construida a la entrada en vigor del presente Plan General.
- En los centros culturales y el resto de los tipos, la edificabilidad máxima será de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado, o la de la zona donde se ubique con la posibilidad de ocupación del cien por cien (100%) de la parcela neta.
- En el SIPS de los juzgados se permitirá una edificabilidad de 2,2 m^2/m^2.

Artículo 7.1.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPITULO 2.º

Servicios

Artículo 7.2.1. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reuniones, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c) Para infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica y telefonía.

Artículo 7.2.2. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en el titulo IV de estas Normas.

CAPITULO 3.º

Sistemas Locales y Sistemas Generales

Sección 1.ª. Disposiciones Comunes

Artículo 7.3.1. Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 7.3.2. Titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema general implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres

2. Los suelos adscritos a Sistemas Locales serán de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 7.3.3. Gestión de los Sistemas Generales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los suelos destinados a Sistemas Generales, con titularidad pública y clasificados como Suelo Urbanizable deberán pasar a dominio y uso público durante el período de vigencia del presente Plan General, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación.

El cambio de titularidad podrá ejecutarse mediante las compensaciones intersectoriales de aprovechamiento o mediante el sistema de expropiación.

Artículo 7.3.4. Desarrollo de los Sistemas Generales.

En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales para la definición y ejecución de los Sistemas Generales sobre cualquier clasificación de suelo.

Artículo 7.3.5. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales podrán ser ejecutados por la Administración Local, Autónoma o del Estado en función de sus competencias.

El Ayuntamiento podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes derivados de la ejecución de los Sistemas.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la realización de los sistemas generales previstos y que así se determinen en el presente Plan General.

Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina, para cada área de reparto la contribución necesaria en Euros/Unidad de Aprovechamiento, obtenida como resultado

de dividir los costes de urbanización de los Parques Urbanos del Sistema General entre el 90% del aprovechamiento total previsto en el Plan.

El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para le ejecución del Sistemas Generales de interés Municipal se producirá:

- En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación
- En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.
- En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

Las cantidades para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de interés Municipal por este Plan General se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector de la Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro Índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Sección 2.ª. Sistemas Locales

Artículo 7.3.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Sección 3.ª. Sistemas Generales

Artículo 7.3.7. Definición, delimitación e identificación.

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Lora del Río.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del suelo y Determinaciones del suelo no urbanizable, y en el de Régimen del Suelo y Gestión.

3. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del RP, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes mediante una trama especifica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

4. Los elementos de los sistemas generales, se dividen en los siguientes:

a) Sistema General de Comunicaciones:

- Red viaria.
- Red ferroviaria.

b) Sistema general de espacios libres y zonas verdes:

- Zonas verdes y jardines.
- Parques urbanos.
- Parque periurbano.

c) Sistema general de equipamiento:

- Equipamiento educativo (E).
- Equipamiento deportivo (D).
- Cementerios (C).
- Transportes (T).
- Recinto Ferial (RF).
- Servicios de interés público y social (SIPS).

d) Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 7.3.8. Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título IV de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

Artículo 7.3.9. Obtención y ejecución de los sistemas generales.

La obtención y ejecución de los sistemas generales que se han previsto en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística, se realiza en dos fases:

- La obtención del suelo destinado a su implantación:

Se realiza de acuerdo con el mecanismo de obtención que para cada uno de ellos se fija, según la tabla incluida en el apartado Fichas de este documento. En el caso de la adscripción al suelo urbanizable sectorizado, queda reflejado en las fichas de los sectores el porcentaje del sistema general que se adscribe a cada uno de ellos, calculado en base a las unidades de aprovechamiento que a cada sistema general le corresponde en función del área de reparto al que pertenece.

- La ejecución:

Se realiza directamente por la administración, adscribiendo a todas las unidades, áreas y sectores una cuantía económica en función de las unidades de aprovechamiento que tienen derecho. Esta cuantía corresponde a la aportación correspondiente a los particulares en base a la estimación realizada en el estudio económico del Plan General y la asignación de la financiación de la ejecución de los sistemas Generales, reflejado en el apartado de Fichas del presente documento, en la tabla Sistema General-Ejecución.

La cuantía económica antes citada resulta del cociente de la aportación asignada a los particulares y el total de las unidades de aprovechamiento, quedando fijada inicialmente en 5,21 euros/ud. aprov., cantidad que se deberá ser revisada anualmente de acuerdo con las variaciones del IPC.

TITULO VIII

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. ORDENANZAS DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

CAPITULO 1.º

Edificios protegidos, disposiciones generales.

Artículo 8.1.1. Definición y objetivos.

Las presentes Normas son de aplicación en los edificios y parcelas de interés patrimonial que se relacionan en el Catálogo anexo a la Memoria.

Los principales objetivos de la presente ordenanza son:

a) Conservación y mantenimiento de las edificaciones incluidas como de valor histórico-artístico en el Catálogo del presente PGMO.

b) Potenciación de los valores de imagen urbana existentes, así como puesta en valor de edificios infrautilizados.

c) Cumplimiento de lo establecido en la LPHE y LPHA.

Artículo 8.1.2. Delimitación y subzonas.

A los efectos de aplicación de estas Normas para la Regulación del Suelo Urbano, la Ordenanza de «Edificios Protegi-

dos» tiene la consideración de zona aparte del área en que se encuentre incluido el bien objeto de ordenanza. A tal efecto deberá consultarse el Plano de Catálogo paralelamente al de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

El área de aplicación de la Ordenanza de Edificios Protegidos, se extiende a la totalidad del término municipal de Lora del Río, formando un área discontinua. Se representa en los Planos de Catálogo, en el de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Centro Histórico, mediante la expresión en cada uno de los edificios y parcelas protegidos del nivel de protección correspondiente, y en el plano 1:20.000 de Ordenación Estructural. Ambito del término Municipal.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes subzonas, que se corresponden con los diferentes niveles de protección:

A) Protección Integral.
B) Protección Global.
C) Protección Parcial.
D) Protección Ambiental.

Artículo 8.1.3. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. La existente.

2. Las parcelas con alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos:

a) Parcelas que hayan sido objeto de agregación en los 20 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.

b) Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este Plan General, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

3. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas que sustenten edificación protegida son los siguientes:

a) Las parcelas con niveles de protección A, B y C nunca podrán agregarse.

b) Las parcelas con niveles de protección D podrán agregarse de acuerdo con las limitaciones establecidas en las normas específicas del centro histórico.

Artículo 8.1.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

La alineación a vial será obligatoria, según lo reflejado en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes y asimismo la inclusión de soportales en las zonas grafiadas como tales, en el mismo plano.

Artículo 8.1.5. Condiciones de ocupación y edificación.

Ambos parámetros serán los resultantes de la aplicación de las condiciones particulares de edificación de cada subzona o nivel de protección.

Para los niveles de protección A, B, C y D, las condiciones de ocupación, volumen y forma serán las existentes siempre que se realicen obras de rehabilitación, que no impliquen demolición de elementos originales.

Para las intervenciones en los inmuebles protegidos específicamente por la legislación del Patrimonio Histórico, será necesaria la autorización previa por parte de la Consejería de Cultura en las condiciones establecidas en la Ley 1/1991, de tres de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.1.6. Condiciones particulares de uso.

Es objetivo de la presente ordenanza, la puesta en uso de los edificios catalogados, quedando eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales de aplicación a otras edificaciones del mismo área.

No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso que se proponga.

En las edificaciones protegidas se permitirá el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento del uso, resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección o suponga manifiesta degradación de las mismas.

b) Los cambios de uso no previstos por el Plan sobre edificios protegidos se regirán según la particularización de usos permitidos para cada nivel de protección.

c) Los usos permitidos se establecen para cada nivel de protección individualmente.

Artículo 8.1.7. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Mejora: Obras tendentes a la buena conservación del Patrimonio edificado, que no modifican ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio.

b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, sus elementos de valor y características esenciales, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, distributiva o morfológica.

c) Demolición: Obras que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado.

d) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

2. Los anteriores tipos de obras se desglosan según el mayor o menor alcance de la intervención autorizada en los siguientes:

4 Grados de intervención en la edificación.

Obras de mejora:

a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.

Son obras de mejora cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni organización espacial. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisa y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Grado 2. Consolidación y restauración.

Son obras de mejora de carácter estructural, cuya finalidad es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, restituyendo en su caso los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

c) Grado 3. Adaptación.

Son obras de mejora, cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en este Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

Obras de demolición:

d) Grado 4. Demolición parcial.
Son obras que suponen la desaparición de parte de un edificio, sin afectar a elementos principales de su estructura portante. Su tramitación se contempla en el artículo 2.4.12.
e) Grado 5. Demolición total.
Son obras que suponen la desaparición de la totalidad de un edificio. Su tramitación se contempla en el artículo 2.4.12.

Obras de reforma:

f) Grado 6. Redistribución.
Son obras de reforma, que modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del edificio, ni aumentan la superficie construida de la parcela.
g) Grado 7. Ampliación.
Es el conjunto de obra nueva en el que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

1. Aumento de ocupación.
Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de superficie ocupada por la edificación en la parcela. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes:

- El 50% de la superficie ocupada actual.
- El 20% de la superficie de la parcela.

En cualquier caso, nunca se superará el 80% de ocupación de la superficie total de la parcela.
2. Remonte.
Adición de una planta sobre las existentes con las siguientes condiciones:

a) El número de plantas será dos plantas para todo el suelo calificado de Casco Histórico.
b) Se respetará la alineación existente en fachada en todo el Casco Histórico.

3. Entreplantas.
Construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permita, sin que ello afecte al aspecto externo del edificio y de acuerdo con su nivel de protección.

h) Grado 8. Renovación.
Conjunto de obras con demolición previa que se justifique de acuerdo con su nivel de protección siguiendo el trámite establecido en el artículo 8.1.9 que tiene por objeto la sustitución de parte de un edificio.
1. La sustitución no supondrá aumento de la superficie total construida.
2. Las obras no afectarán a las partes fundamentales del edificio entendiendo por tales, además de su estructura arquitectónica, y los elementos que la integran, la primera crujía de cada una de sus fachadas, tanto exteriores a la calle como interiores a patios principales, la escalera principal y los jardines o huertos interiores.

Obras de nueva planta:

i) Grado 9. Sustitución total.
Conjunto de obras que implican la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar, con el objeto de intervenir sobre una unidad parcelaria y arquitectónica.

1. Reedificación integral.
Obras de nueva planta referidas a la totalidad de una parcela o de un edificio y que tienen por objeto la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación preexistente.
2. Reimplantación tipológica.
Obras de nueva planta en las que la edificación proyectada tiene en común, con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos de fachada y 1.ª crujía:

a) Organización de accesos desde la calle.
b) Ritmo de huecos, relación lleno vacío, composición.
c) Cubierta de Tejas con alero libre a la calle, recogiendo las aguas mediante canalón visto de chapa galvanizada o material similar, nunca PVC.

3. Nueva implantación.
Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto:
a) La edificación, en edificios protegidos de niveles C y D, de la práctica totalidad de la unidad catastral, con la sola excepción de la crujía de fachada y elementos protegidos en el nivel C.
b) La edificación de la totalidad de la unidad catastral que, habiendo sido incluida inicialmente en la Ordenanza de Edificios Protegidos en el nivel C, esté libre de edificación y/o haber sido declarado la preexistente en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.
En todos estos casos la nueva fachada tomará como idea base para la composición de la misma los elementos más significativos de la fachada original.

j) Grado 10. Nueva planta: Son obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 8.1.8. Normativa supletoria.
En lo no regulado en esta normativa de edificios protegidos, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en los Títulos IV y V de estas Normas.

Artículo 8.1.9. Tramitación.
Además de los documentos exigidos en las normas generales la solicitud de Licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el Nivel de Protección.
d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases, incluirá en su caso el tratamiento de la fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.
f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

g) Descripción fotográfica del edificio existente cuando menos en formato 18x24.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

j) Cumplimiento de lo establecido en los artículos 8.4.2 y siguientes relativos a protección arqueológica.

k) Previa a la concesión de la licencia será necesario la emisión de un informe previo por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para los edificios catalogados en los niveles A, B, C. Para los tipo D será suficiente con el informe del técnico municipal.

Artículo 8.1.10. Informe Urbanístico.

1. Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

2. Las condiciones establecidas en el Informe Urbanístico tendrán validez de un año. Transcurrido éste, si no se ha solicitado la oportuna licencia de obra y la circunstancia urbanística ha variado, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas en el Informe.

3. La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

A) Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:

a) Estado de conservación.

b) Enumeración de las zonas en la que se quiere intervenir.

c) Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con los establecidos en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

B) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como todas las fachadas exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

C) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

D) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referidas a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las edificaciones colindantes.

E) Detalle pormenorizado de usos previstos con superficies adscritas a los mismos.

Artículo 8.1.11. Legitimación de expropiaciones.

La inutilización o abandono de los edificios incluidos en esta Ordenanza será Título suficiente para que el Ayuntamiento, en los términos previstos en la LS, pueda proceder a la expropiación de los mismos.

CAPITULO 2.º

Niveles de Protección

Sección 1.ª. Nivel de Protección Integral (A)

Artículo 8.2.1. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección integral, es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por confluir en ellos características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, que los harían merecedores del rango legal de BIC (Bien de Interés Cultural), según lo establecido en la LPHE y LPHA, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se aplicará este nivel de protección a los B.I.C. declarados como tales y a todos los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en el plano de Catálogo del Centro Histórico y, fuera de este área, los que aparecen en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionan en el Catálogo anexo a la Memoria.

Artículo 8.2.2. Condiciones de edificación.

Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 8.1.7:

a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.

b) Grado 2. Consolidación y restauración.

c) Grado 3. Adaptación.

d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Artículo 8.2.3. Condiciones de uso.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado.

En el caso de estar en desuso, la rehabilitación tenderá a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo propician.

Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial.
- Centros terciarios, excepto uso comercial en todas sus categorías.
- Dotacional.

Sección 2.ª. Nivel de Protección Global (B)

Artículo 8.2.4. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección global, es el asignado a edificios en los que confluyen valores de gran significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger, hace inviable cualquier actuación que no repercuta en la totalidad.

Son edificios en los cuales, o bien los valores históricos no son suficientes para merecer el rango legal de BIC declarado, o dentro de su estilo arquitectónico no son el máximo exponente del mismo.

Se aplicará este nivel de protección a los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en el plano de Catálogo del Centro Histórico y el de Clasificación de Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionan en el Catálogo anexo a la Memoria.

Artículo 8.2.5. Condiciones de edificación.

Dentro del nivel de protección global, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.

b) Grado 2. Consolidación y restauración.

c) Grado 3. Adaptación.

d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

e) Grado 6. Redistribución.

f) Grado 8. Renovación.

g) Grado 9.1. Reedificación integral, cuando la parcela incluida en este nivel de protección, estuviese libre de edificación por haber sido demolido o abandonado el edificio preexistente, sin declaración previa de ruina.

h) Grado 9.2. Reimplantación tipológica, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, en situación legal de ruina, sin perjuicio de lo exigible por el incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 8.2.6. Condiciones de uso.
Dentro del nivel de protección global podrán implantarse los siguientes usos:

- Residencial.
- Usos terciarios, excepto comercial.
- Dotacional.

En el caso de estar el edificio en desuso la rehabilitación tenderá a incluirlo como uso dotacional preferentemente.

Sección 3.ª. Nivel de Protección Parcial (C)

Artículo 8.2.7. Definición y ámbito de aplicación.
El nivel de protección parcial es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachada y elementos estructurales configuradores del inmueble.
Se aplicará este nivel de protección a los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en el plano de Catálogo del Centro Histórico y en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionan en el Catálogo anexo a la Memoria.

Artículo 8.2.8. Condiciones de edificación.
Dentro del nivel de protección parcial grado 1, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.
b) Grado 2. Consolidación y restauración.
c) Grado 3. Adaptación.
d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obras añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración estructural del edificio.
e) Grado 6. Redistribución.
f) Grado 7. Ampliación.
g) Grado 8. Renovación.
En su caso, se permitirá la elevación del alero de planta alta hasta conseguir una altura libre interior de 2,50 metros, aumentando el número y tamaño de los huecos, debiendo conservar y preservar la tipología. La cubierta será siempre de teja como elemento esencial.
h) Grado 9.1. Reedificación integral, cuando la parcela incluida en este nivel de protección, estuviese libre de edificación por haber sido demolido o abandonado el edificio preexistente, sin declaración previa de ruina.
Grado 9.2. Reimplantación tipológica, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, en situación legal de ruina, sin perjuicio de lo exigible por el incumplimiento del deber de conservación.
En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente:

- Fachadas.
- Patio principal.
- Estructura arquitectónica del inmueble y todos y cada uno de sus elementos esenciales.

Artículo 8.2.9. Condiciones de uso.
Dentro del nivel de protección parcial podrán implantarse los siguientes usos:

- Residencial.
- Garajes sobre rasante, con las siguientes limitaciones:

en parcelas con dimensión mayor de 10 mts. en fachada.
en calles de latitud superior a 8 mts
puerta de madera de anchura máxima 3,00 mts.
utilizando huecos existentes.

- Usos terciarios, excepto grandes superficies comerciales.
- Dotacional.

Sección 4.ª. Nivel de Protección Ambiental (D)

Artículo 8.2.10. Definición y ámbito de aplicación.
El nivel de protección ambiental, es el asignado a los edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto que contribuye positivamente en la configuración de la imagen urbana, o que poseen algún elemento significativo que debe conservarse.
La protección tiene por objeto el control del impacto visual en las zonas así grafiadas en el plano de Catálogo del Centro Histórico, con el fin de conservar las características del paisaje urbano.

Artículo 8.2.11. Condiciones de edificación.
Dentro del nivel de protección ambiental, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

- Todos, excepto el Grado 5. Demolición total y el Grado 10. Nueva planta. Excepcionalmente, y si se justifica debidamente, podrán autorizarse estos dos Grados siguiendo lo establecido en el artículo 8.1.9. En este caso se regularán las condiciones de edificación según lo establecido en el Título X, Capítulo 2.º «Ordenanzas de la Zona Centro Histórico».

Artículo 8.2.12. Condiciones de uso.
En esta zona podrán implantarse los siguientes usos:

- Residencial.
- Usos terciarios, excepto grandes superficies comerciales.
- Dotacional.

Sección 5.ª Delimitación del entorno del BIC Casas Capitulares

Artículo 8.2.13. Definición y ámbito de aplicación.
Las casas del entorno B.I.C. Casas Capitulares que no se encuentran recogidas en el Catálogo se asemejarán al grado de catalogación C.

Sección 6.ª. Contorno Plazas Públicas

Artículo 8.2.14. Espacios públicos catalogados.
Las casas del entorno de los espacios públicos catalogados que no se encuentren recogidos en el catálogo se asemejarán al grado de catalogación del espacio público manteniendo así el ambiente urbano existente en dicho espacio.

CAPITULO 3.º

Yacimientos Arqueológicos. Disposiciones Generales

Artículo 8.3.1. Definición y objetivos.
Con el objetivo de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la conservación de restos arqueológicos merecedores de ello con el desarrollo económico-social de la ciudad actual, se redacta la presente ordenanza, cuya aplicación se refiere a los yacimientos recogidos en el Catálogo anexo a la Memoria y a las zonas que se delimitan a continuación.

Artículo 8.3.2. Delimitación y subzonas.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes subzonas, que se corresponden con los diferentes niveles de protección y prevención:

- Protección grado A.
- Protección grado B.

CAPITULO 4.º

Yacimientos Arqueológicos. Niveles de Protección

Sección 1.ª. Nivel de Protección grado A

Artículo 8.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección integral es el asignado a los yacimientos arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural público.

Se aplicará este nivel de protección a los yacimientos declarados Bienes de Interés Cultural como Zonas Arqueológicas, y todos aquellos yacimientos que se relacionan en el inventario, con tal grado de protección, aunque no tengan la categoría de Bienes de Interés Cultural, así como a los restos inmuebles, descubiertos de resultas de acciones casuales o de actuaciones arqueológicas, que a consideración de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía posean valor histórico destacable que los hagan merecedores de su conservación in situ, y que se grafían como BIC en los planos 1:30.000 y 1:20.000 de Ordenación Estructural. Ambito territorio Municipal.

Artículo 8.4.2. Condiciones de edificación.

Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Grado 1. Excavación arqueológica autorizada por el Organismo competente en materia de Patrimonio Histórico.
b) Grado 2. Mantenimiento y conservación.
c) Grado 3. Consolidación y restauración.
d) Grado 4. Adaptación.
e) Grado 5. Demolición parcial de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
f) Grado 6. Obras de reconstrucción parcial.

Se prohíbe la instalación de rótulos comerciales, cables, antenas y conducciones aparentes.

Artículo 8.4.3. Condiciones de uso.

Dentro del nivel de protección grado A sólo se admite el uso dotacional.

Sección 2.ª. Nivel de Protección grado B

Artículo 8.4.4. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de Protección grado B es el asignado a los yacimientos arqueológicos que se grafían en los planos 1:30.000 y 1:20.000 de Ordenación Estructural. Ambito territorio Municipal.

Se aplicará este nivel de protección a los yacimientos arqueológicos previamente estudiados y a los restos inmuebles descubiertos de resultas de acciones casuales, que a consideración de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía posean valor histórico destacable que los hagan merecedores de su conservación parcial in situ y a las zonas con yacimientos arqueológicos de los que se poseen indicios científicos que presuponen su importancia.

Artículo 8.4.5. Condiciones de edificación.

Dentro del nivel de protección parcial se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Grado 1. Excavación arqueológica autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Histórico.
b) Grado 2. Mantenimiento y Conservación.
c) Grado 3. Consolidación y restauración.
d) Grado 4. Adaptación.
e) Grado 5. Demolición parcial de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales para la comprensión de los aspectos históricos que aconsejan la conservación parcial del yacimiento.
f) Grado 6. Obras de reconstrucción parcial.

Se prohíbe la instalación de rótulos comerciales, cables, antenas y conducciones aparentes.

Artículo 8.4.6. Condiciones de uso.

Dentro del nivel de protección grado B sólo se admite el uso dotacional y los usos agrícolas y ganaderos.

Sección 3.ª. Condiciones de Prevención

Artículo 8.4.7. Normas generales de prevención.

1. Cuando en la ejecución de obras de edificación, en cualesquiera zona del término municipal se produjeran hallazgos arqueológicos, el descubrimiento deberá ser comunicado de forma inmediata por el promotor y/o empresa constructora a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y al Centro Municipal de Patrimonio Histórico, como organismo colaborador de esta Delegación.

2. En aquellas actuaciones con afección sobre patrimonio arqueológico, se procederá de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Inicio del procedimiento en el Ayuntamiento con la recepción de la solicitud de licencia de demolición y/o obra nueva; movimientos de tierra o cuantas otras actividades que requieran licencia estén sometidas a cautela arqueológica; independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen los yacimientos.
- Remisión de la documentación pertinente a la Delegación Provincial de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final. Tal y como se establece en la legislación vigente: Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamente de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. En dicha documentación se deberá describir textual y planimétricamente, de acuerdo con la documentación recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y su afección probable sobre el Patrimonio Arqueológico.
- Finalización del procedimiento con la concesión de la licencia incluyendo, si se da el caso, los condicionantes para la correcta conservación del Patrimonio Histórico.

3. El incumplimiento de estas obligaciones no sólo privaría al descubridor y al propietario del lugar del hallazgo del premio que pudiera corresponderle, sino que será causa de la apertura de investigación y de las sanciones que procedieran.

4. Con el fin de conjugar la protección, conservación e incremento del Patrimonio Histórico y hacerlo compatible con el desarrollo urbanístico, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, tomará las medidas legales adecuadas en base a la actual LPHE y Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la mencionada Ley.

CAPITULO 5.º

Conservación y desarrollo

Artículo 8.5.1. Condiciones generales de conservación.

1. De acuerdo con el espíritu de esta Normativa de conjugar la conservación del Patrimonio Histórico con el desarrollo actual de la ciudad, en el caso de hallazgos de restos arqueológicos inmuebles merecedores de ser protegidos, cuya conservación entre en colisión con algún proyecto de edificación ya iniciado, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, estudiarán si la conservación deberá ser in situ o si cabe la posibilidad de desmontar los restos en cuestión y trasladarlos a otro lugar para su conservación y disfrute cultural público.

2. Serán criterios fundamentales para la toma de una decisión al respecto la significación histórica de los restos en sí mismos y la importancia de su localización para la comprensión y testimonio de la distribución espacial de culturas precedentes.

3. Dependiendo de la importancia de los restos hallados, y cuando se decida su conservación in situ, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, determinará si la misma puede llevarse a cabo integrando los restos en el sótano y/o plantas del edificio en proyecto, o si por el contrario la conservación debe ser libre e incompatible con una nueva edificación.

Artículo 8.5.2. Condiciones particulares de desarrollo.

1. Una vez aprobados por la Comisión Municipal de Gobierno o por la Delegación Provincial de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía cualesquiera licencias de obras de edificación comprendiendo las mismas todos los tipos relacionados en el artículo 5.1.3 del Título V de estas Normas que afecten a los yacimientos el inicio de la ejecución de las mismas queda condicionado a los resultados de las actuaciones arqueológicas que se lleven a cabo por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Sevilla.

2. Los plazos de que dispondrá la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para la realización de las actuaciones arqueológicas pertinentes serán de 60 días hábiles.

3. Transcurridos estos plazos sin que se lleven a cabo actuaciones arqueológicas previas, podrán iniciarse las obras aprobadas, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en el caso de infracción de los deberes señalados en la sección 2ª del Capítulo 6.º del Título III de estas Normas y de lo recogido al respecto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.

TITULO IX

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPiTULO 1.º

Determinaciones Generales

Artículo 9.1.1. Definición y delimitación.

Suelo urbano es el grafiado con tal carácter en los planos de ordenación.

Artículo 9.1.2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de la edificación serán las existentes en la actualidad, que así se encuentran grafiadas en el plano de ordenación, o las determinadas por los Planes de Desarrollo previstos en esta Revisión y/o los Planes Especiales de alineaciones que pudieran redactarse.

Artículo 9.1.3. Desarrollo.

1. Los sistemas generales en suelo urbano se desarrollarán mediante Plan Especial y en caso de que fuera suficiente, mediante Proyecto de Obra. En uno y otro supuesto podrán tramitarse simultáneamente los expedientes de contribuciones especiales que procedan para repercutir los costes de adquisición de suelo o de la obra.

2. Las Unidades de Ejecución grafiadas en el plano de ordenación se desarrollarán según las indicaciones de las fichas urbanísticas, en su caso mediante Plan Especial o Estudio de Detalle, de conformidad con el capítulo siguiente de este título.

3. Aun cuando no estuvieran previstos en el presente Plan General, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras y Proyectos de Urbanización en aquellas áreas en las que la mejora de las infraestructuras existentes así lo requieran. Aprobado el Proyecto de Urbanización, la concesión de licencias de obras de nueva planta requerirá el compromiso del peticionario de satisfacer las cargas que para el mismo deriven del Proyecto de Urbanización.

4. La edificación y obras de urbanización se llevarán a cabo mediante los correspondientes Proyectos, redactados de conformidad con las respectivas Ordenanzas de la zona. Ambos Proyectos podrán simultanearse en el supuesto de que los terrenos no tengan la condición de solar; en este caso la fianza exigida por el art. 40.1 b) del Reglamento de Gestión será del 100% del coste de la urbanización con independencia de la fianza como garantía del cumplimiento de los compromisos de la Unidad de Ejecución.

Artículo 9.1.4. Gestión de los suelos de cesión.

1. Son suelos de cesión obligatoria todos los destinados a sistemas e incluidos en la unidad de ejecución correspondiente.

2. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local, incluidos en unidades de ejecución.

3. La obtención de los suelos de cesión, que no sean de cesión gratuita, se efectuará por expropiación.

CAPITULO 2.º

Gestión del Suelo Urbano

Artículo 9.2.1. Ejecución de las determinaciones del Plan General.

Las áreas de suelo urbano que a la entrada en vigor del presente Plan General no reúnan las condiciones de solar y aquéllas delimitadas en el plano de ordenación núm. 4 como áreas a desarrollar por planeamiento y/o Proyecto de urbanización deberán seguir el siguiente procedimiento para su conversión en solar:

1. Formación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, según las determinaciones del presente capítulo para cada una de las áreas.

2. Delimitación de la unidad o unidades para la ejecución de la urbanización y el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y formación de las entidades urbanísticas colaboradoras o las asociaciones de cooperación administrativas.

3. Formulación del Proyecto de urbanización correspondiente.

4. Formulación del Proyecto de compensación o de reparcelación de la unidad de ejecución, salvo que por ley sea innecesario.

5. Ejecución de la urbanización.

TITULO X

CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1.º

Disposiciones Preliminares

Artículo 10.1.1. Condiciones Particulares u Ordenanzas de Zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquéllas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos IV y V, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 10.1.2. Alteración de las Condiciones Particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de zona.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Artículo 10.1.3. Condiciones relativas al impacto ambiental.

Los estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en las distintas zonas del Suelo Urbano, deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

Los escombros y restos de obra que se generen durante las obras de acondicionamiento y ubicación de las distintas viviendas en suelo urbano, serán conducidos a vertedero controlado destinado para residuos inertes, circunstancia que será incluida en las Normas Particulares del Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle correspondiente, para que en la ejecución del Proyecto de Urbanización se proceda a su certificación por el técnico responsable de la dirección de obra.

En los Proyectos de Urbanización se incluirá la obligación del contratista de que las puestas a punto y/o cambios de aceite de la maquinaria empleada se llevarán a cabo en talleres autorizados.

Los instrumentos de desarrollo del Suelo Urbano incluirán una serie de medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y paisajístico que provoquen, y garantizar el control de los derechos o RSU generados en las fases de construcción y explotación así como el tratamiento de los bordes de la actuación. De esta forma, se establece que los Proyectos de Obras, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle incluyan un Plan de Restauración que abarque entre otros los siguientes aspectos: análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o actuaciones complementarias a éstas (instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, accesos y vías abiertas para la obra, etc.); actuaciones en las áreas afectadas para conseguir una integración paisajística (con especial referencia a la nueva red de drenaje, mantenimiento de las especies vegetales, etc.); y medidas de protección y corrección de impactos generados.

Artículo 10.1.4. Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

a) Zona Centro Histórico.
b) Zona de edificación en manzana cerrada.
c) Zona de edificación abierta.
d) Zona de vivienda unifamiliar adosada.
e) Zona de vivienda unifamiliar aislada.
f) Zona de vivienda tradicional popular.
g) Zona industrial.
h) Zona terciaria (compatible con industrial).

CAPITULO 2.º

Ordenanza de la Zona Centro Histórico

Articulo 10.2.1. Definición y objetivos.

Las presentes Normas son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en el área Centro Histórico que no hayan sido incluidas en la Normativa de Edificación Protegida, y por tanto no aparezcan como tales en el plano de Catálogo del Centro Histórico.

Al ser un tejido urbano de gran significado, la ordenación pretende la preservación de los valores y de las tramas, controlando el proceso de sustitución del caserío, de forma que se mantenga la relación espacio-público/espacio-privado, configuradora de la imagen urbana.

Los principales objetivos de la intervención en la Zona Centro Histórico, a los que se entenderán supeditadas estas Normas, son los siguientes:

a) Recuperación de la estructura urbana, tendente a la reimplantación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.

b) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio en toda la zona de Casco Histórico, como integrante del entorno medio o próximo de Bienes de Interés Cultural, y como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.

c) Mantenimiento de la máxima cantidad posible de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial, en muchos casos.

d) Control del acceso y radicación de nuevas actividades terciarias, revitalizando aquéllas de uso tradicional.

e) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.

f) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

Artículo 10.2.2. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación al área delimitada bajo este concepto en el plano de Calificación, Usos y Sistemas.

El área delimitada como zona centro, constituye la zona más representativa de la ciudad, en cuanto a sus aspectos de localización de actividades y funciones de centralidad.

Artículo 10.2.3. Unidad Edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de Catálogo del Centro Histórico.

2. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Artículo 10.2.4. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

A) A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie mínima: 100 m^2.
- Longitud mínima de fachada a vial: 5 metros.
- Fondo mínimo de parcela: 12 metros.

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan General e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

C) Cuando se trate de parcelas superiores a 1.500 m^2. será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes, permitiéndose mediante la ordenación de los volúmenes, la creación de un espacio interior vividero y la realización de áticos retranqueados con una ocupación máxima del 50% de la planta inmediatamente inferior.

En parcelas de superficie comprendida entre 700 y 1.500 m^2 será potestativa la exigencia del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle, en los términos expuestos en el párrafo anterior, que se acompañará a la solicitud del Informe Urbanístico. Quedará a expensas del informe favorable del área técnica municipal la realización de áticos retranqueados de pendiendo de la tipología de la zona, servidumbres de vistas, usos colindantes, alturas, etc.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal, cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el artículo anterior.

b) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros.

Si la longitud de la fachada fuese superior a 20 m., se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

A) Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Sólo se podrá agregar un máximo de dos parcelas y por una sola vez, siempre que no superen los 20 metros de fachada.

Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima que podrán agregarse en cualquier caso.

B) Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Será preceptiva la solicitud de Informe Urbanístico y su resolución favorable.

b) En la solicitud del Informe Urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4. Condiciones de segregación de parcela.

Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Serán recayentes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.

b) Sus dimensiones mínimas serán las especificadas en el artículo 10.2.4 de estas Normas.

c) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 10.2.5. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial:

a) Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

b) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Para las que como resultado de Actuaciones aisladas, Estudios de Detalle, Planes Especiales o unidades de ejecución resultaren rectificadas respecto a las actuales será preceptivo antes de solicitar la licencia de señalamiento de alineaciones y rasantes, hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones.

c) Se prohíbe la apertura de viario público en fondo de saco.

d) En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas alineaciones según una línea recta que una los extremos de fachada de la parcela resultante.

2. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Cuando no se regula expresamente en el plano de Calificación, Usos y Sistemas mediante alineación interior, no se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación.

Artículo 10.2.6. Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación será la resultante de las dimensiones de los patios que se desarrollan en estas normas, para parcelas menores de 200 m^2. Con esta medida se debe garantizar que al menos un 75% de la vivienda esté ventilada e iluminada a espacio público o patio. En el caso de parcelas de más de 200 m^2 la ocupación máxima será del 80%.

Con carácter general computarán a estos efectos como superficie construida, cualesquiera galerías, porches, zaguanes, etc.; y elementos volados que cubran parte del suelo.

Los usos de hospedaje, comercio y oficinas regularán la ocupación de la misma forma, resolviendo mediante patios principales, la iluminación y ventilación del 75% de la superficie útil, con excepción de almacenes. A estos efectos computarán 100 metros cuadrados como una vivienda.

2. Cuando no se regule expresamente en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes mediante alineación interior, se deberá respetar una separación mínima a lindero trasero de 3 m., con un tratamiento de fachada exterior, salvo que se justifique lo contrario mediante un Estudio de Detalle.

3. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan con uso exclusivo de garaje, trasteros o locales no vivideros. Podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

Artículo 10.2.7. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas menores de 200 m^2, cuando no haya viviendas interiores, será la resultante de los parámetros relativos a ocupación y altura. Para el resto de los casos la edificabilidad será de 1,8 m^2/m^2.

Artículo 10.2.8. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de la edificación:

A) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el artículo 5.6.7 de estas Normas para edificación alineada a vial.

B) El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y siete (7) metros.

C) Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo.

b) Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a suelo.

c) La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

D) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse

en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

2. Construcciones por encima de la altura máxima:

a) Por encima de la altura señalada en el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior.

En estas construcciones se permitirá la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras, trasteros, servicios generales del edificio y otras análogas.

b) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

c) En edificios incluidos en catálogo, se mantendrán los cuerpos de edificación existentes por encima de la altura máxima siempre que no sean añadidos o ampliaciones que desvirtúen la edificación original.

d) Las instalaciones de comunicaciones y telefonía por encima de la altura máxima, requerirán de una licencia específica.

3. Patios.

A) En toda la trama histórica el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de la trama urbana. El patio deberá, por tanto, mantener esta función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de patio de luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

B) Dentro de esta clase de patios se distinguen a su vez dos tipos:

a) Tipo A.

Son los patios principales que han de disponerse en las viviendas colectivas y a través de las cuales reciben iluminación y ventilación las viviendas y, en su caso y como mínimo dos piezas habitables de las viviendas o el 25% de su superficie.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Patios a los que recaigan viviendas interiores:

- Lado mínimo 6 metros.
- Superficie mínima: será la resultante del mínimo de viviendas recayentes al patio a razón de 6 m^2/vivienda.
- Determinaciones artículo 5.6.20.3.

Los patios principales mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación.

Su cota se situará por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de 50 centímetros por debajo de la solería de la planta baja.

Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de cubrición, monteras de cristal no transitables o toldos.

Los patios principales se podrán disponer en las siguientes posiciones:

- Centrados en la parcela entre ambas medianerías laterales.
- Adosados a una de las medianerías laterales.
- Adosados a la medianería posterior.

b) Tipo B.

Son los patios que han de disponerse en las viviendas unifamiliares o bifamiliares a través de las cuales reciben iluminación y ventilación las piezas interiores de las viviendas.

Lado mínimo: 2,5 metros.

Superficie mínima: 7 m^2/vivienda.

C) Patios de luces.

Son aquéllos que se disponen complementariamente a los principales con funciones de iluminación y ventilación pero sin carácter estructural de la organización tipológica.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las superficies y lado mínimo son los especificados en el artículo 5.6.21 de estas Normas.

Podrán cubrirse en planta baja siempre que el uso de éste no sea el de vivienda.

D) Patios de ventilación.

Su superficie y lado mínimo quedan igualmente determinados en el artículo 5.6.22 de estas Normas.

Se admiten patios de lado 1 metro a los que exclusivamente ventilen cuartos de baño.

E) En parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de este PGMO y cuyas dimensiones sean menores que el lado mínimo aquí establecido, se podrá reducir la dimensión de éste resultando una superficie equivalente de patio, a la que tendría por aplicación de estas Normas, y nunca menor dicho lado de 3 metros para viviendas plurifamiliares.

F) Quedan expresamente prohibidos en cualquier caso los patios abiertos a fachada.

4. Plantas intermedias abiertas.

Queda expresamente prohibidos en cualquier caso las plantas intermedias abiertas reguladas en el art. 5.11.20, salvo las edificaciones de carácter singular, del art. 10.2.11. siempre que no se refieran a inmuebles objeto de protección.

Artículo 10.2.9. Condiciones particulares de estética.

1.Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser incluidas en su tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación a efectos de su consideración análoga al tratamiento de fachada.

2. Composición de fachada:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adoptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (50) cincuenta centímetros.

c) Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:

Orden modular y simetría en fachada.

- Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.
- Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto ancho 3/2, y jerarquización pudiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado. Ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.

- Cerrajería de líneas sobrias.
- Evitar el ladrillo visto de cualquier calidad excepto en molduras y zócalos
- Los huecos adintelados.
- Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.

d) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de (3) tres metros, medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de (50) cincuenta centímetros de la línea medianera, o en su caso de (100) cien centímetros de la esquina de la parcela y estarán integrados en el diseño de la fachada.

Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

3. Materiales de acabado y revestimiento:

- Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

Quedan expresamente prohibidos:

- El bloque de hormigón visto.
- Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).
- En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.
- La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
- El empleo de la piedra se limitará a portadas, zócalos recercados y pilastras, no constituyendo por sí sólo tratamiento único de fachada y siempre acabado sin pulir.
- Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.
- Las jambas, y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.
- Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas, admitiéndose las planchas de fundición.
- El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.
- Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.
- La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.
- Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales. Se prohíben los tomos brillantes y los anodizados o similares.
- Se prohíben los capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá disponerse en el plano de fachada.
- Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera, sin sobresalir del plano de fachada, que queden ocultos y no perjudiquen la estética de la fachada.

4. Cuerpos salientes.

Se permiten en planta baja las ventanas con cierres volados, con un vuelo no superior a 10 centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo noventa (90) centímetros.

En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de treinta (30) centímetros para ventanas y balcones.

Se conservarán los huecos salientes en planta baja y alta con la solución tradicional de ajimez, no pudiendo sobresalir de los laterales del hueco treinta (30) centímetros.

5. Condiciones particulares de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Normativa, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

a) Cubiertas.

En las cubiertas y remates superiores de fachada se adecuará el lenguaje arquitectónico a los edificios medianeros, huyendo de copias o imitaciones historicistas pero integrándose de forma armónica en el entorno.

Se empleará teja cerámica curva para las cubiertas de faldones inclinados, y las planas se resolverán mediante azotea con antepecho quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento.

Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se embutirán en el paramento de fachada, en las plantas bajas. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

b) Aleros y Balcones.

Los vuelos máximos permitidos serán de treinta (30) centímetros para soluciones con moldura y veinte (20) centímetros si no existen molduras.

La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

c) Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m^2. Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

d) Toldos.

Se prohíben de tipo fijo. En planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado existente o proyectado, y quedando el punto más bajo a una altura mínima de dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

e) Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Unicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

f) Cableados.

Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos

Se prohíbe también la situación de cajas de contadores en fachada.

g) Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno del CH prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios o espacios catalogados.

6. Solares.

Se prohíbe la existencia de solares en el casco histórico, para ello, se presentará conjuntamente con el proyecto de demolición el de edificación.

Artículo 10.2.10. Condiciones particulares de uso.

1. El uso característico de la zona será residencial.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
- Oficinas.
- Aparcamientos y garaje.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Asistencial.
- Administrativo público.
- Religioso.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.2.11. Edificaciones de carácter singular.

Se consideran edificaciones de carácter singular las destinadas a equipamiento educativo, cultural, recreativo, dotacional y otros SIPS de titularidad pública o privada.

Los edificios de este tipo situados en zona de ordenanza de Renovación del Centro Histórico quedan excluidos de las siguientes determinaciones:

a) Patios. No se consideran.

b) Segregaciones y agregaciones. Se podrán realizar en cualquier caso, incluso obteniéndose parcelas mayores de ochocientos (800) metros cuadrados. El proyecto intentará hacer referencia en su composición, al parcelario primitivo.

c) Deberán mantener la tipología edificatoria de casco histórico.

Artículo 10.2.12. Normativa supletoria.

En lo no regulado en esta normativa de renovación de la Zona Centro Histórico, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en los Títulos IV y V.

Artículo 10.2.13. Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de Licencias de Obras incluirá la siguiente documentación:

a) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

b) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

c) Alzado de conjunto con los edificios colindantes.

d) Reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté situado en una plaza, se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

e) Detalle pormenorizado de usos previstos con superficie adscritas a los mismos.

f) Cumplimiento de lo establecido en los artículos 8.4.2 y siguientes relativos a protección arqueológica.

g) Informe positivo de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, si el edificio pertenece al Entorno definido de algunos de los elementos declarados BIC (Bienes de Interés Cultural) así como los catalogados como A, B o C.

CAPITULO 3.º

Ordenanza Manzana Cerrada

Artículo 10.3.1. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurando manzanas cerradas. Esta configuración no ha alcanzado, en la mayoría de los casos, su total definición, apareciendo esta tipología en contadas ocasiones.

Su localización se centra principalmente en las zonas de borde de la ciudad histórica y en algunos puntos de sus recientes desarrollos, no llegando a conformar auténticas zonas con esta tipología como predominante.

Artículo 10.3.2. Delimitación y Subzonas.

Esta normativa se aplicará a la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con la letra MC, que comprende a su vez las subzonas MC1 y MC2.

Artículo 10.3.3. Condiciones particulares de Parcelación.

Sin perjuicio en lo dispuesto en el artículo 5.2.13 del Título V de estas Normas, serán edificables aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan un mínimo de diez (10) metros. Quedan exceptuadas de la condición anterior, aquellas parcelas de lindero frontal inferior ya existentes a la entrada en vigor del PGOU.

Artículo 10.3.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial.

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas y se adosarán, en su caso, a las medianerías colindantes.

2. Alineaciones interiores.

Tendrán el carácter de alineaciones interiores las que definan el patio o patios de manzana en las condiciones del art. 5.6.30. y con una superficie mínima del 20 % de la parcela.

3. Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación de vial y el paramento retranqueado, situado a una distancia de aquélla igual o superior a 3 metros, y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 metros.

b) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse, sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

Artículo 10.3.5. Condiciones particulares de Ocupación.
La edificación podrá ocupar el 80 % de la parcela sobre la rasante y el 100 % bajo la rasante. En planta baja se permite el 100% para usos no residenciales.

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares de la edificabilidad.
En la subzona MC la edificabilidad máxima será de 2,4 m^2/m^2.
En la subzona MC1 la edificabilidad será de 2,8 m^2/m^2.
La subzona MC2, la edificabilidad será de 3,6 m^2/m^2.
La edificación de ático deberá retranquearse un mínimo de (3) metros de las alineaciones exteriores e interiores y los linderos medianeros.

Artículo 10.3.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.
1. Altura de las edificaciones, será según subzonas:

a) MC: PB+2: 10,5 metros
b) MC1: PB+2+ático retranqueado: 13.5 metros.
c) MC2: PB+3+ático retranqueado: 16.5 metros

En las condiciones definidas en el artículo anterior.
2. Patios.
En ningún caso se permitirán patios ingleses.
3. Construcciones auxiliares.
No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

Artículo 10.3.8. Condiciones particulares de estética.
1. Se permitirán la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzana de vida comunitaria.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 5.11.13 y 5.11.14 de estas Normas.
3. Por encima de la cubierta de la planta ático, no se permitirán ninguna construcciones auxiliares como castilletes de escaleras o ascensores.

Artículo 10.3.9. Condiciones particulares de uso.
1. El uso determinado de ambas subzonas será el residencial plurifamiliar.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garaje.
- Agrupaciones terciarias.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- S.I.P.S.
- Infraestructura Urbana Básica.

CAPITULO 4.º

Ordenanza Edificación Abierta

Artículo 10.4.1. Definición y objetivos.
Comprende aquellas piezas del suelo urbano ya edificadas con esta tipología. Se trata de suelos en su práctica totalidad consolidados por la edificación y con su edificación agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.
La normativa reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abierta de vivienda plurifamiliar ejecutadas en los últimos años, consolidando con dicha calificación las escasas piezas de suelo aun vacante que no hayan sido ya detraídas por el Plan para destinarlas a cubrir déficits de dotaciones públicas o a otras tipologías más acordes con el medio donde se localizan.

Artículo 10.4.2. Delimitación y subzonas.
Las presentes normas se aplicarán a las zonas integradas por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con la letra A, que comprende a su vez las subzonas A0 y A1.
La subzona A0 corresponde a las zonas ya edificadas y la normativa sería en el supuesto de una sustitución, la que permita la reproducción del edificio actual en sus parámetros fundamentales de: Volumen, Posición y Forma de la edificación. Permitiendo a los edificios existentes ampliaciones para núcleo de comunicación, en adaptación a normativa de accesibilidad, estrictamente la necesaria según normativa sectorial.
La subzona A1 comprende las escasas parcelas vacantes con uso residencial.

Artículo 10.4.3. Condiciones particulares de parcelación.
La parcela mínima edificable será de 700 m^2.
A la subzona A0 no le es de aplicación esta condición.

Artículo 10.4.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.
1. Separación a linderos:

a) En la subzona A1 el edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura (H/2), si bien con el lindero a vía pública esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.
En los casos expresamente señalados la edificación cuya parcela recaiga sobre un vial público deberá alinearse al mismo.
b) En la subzona A1 cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianera vista, la nueva edificación se adosará a ella.

2. Separación entre edificios.
La separación mínima entre fachadas de distintos edificios será para las subzonas A1 igual a la semisuma de las alturas de ambas edificaciones.

Artículo 10.4.5. Condiciones particulares de ocupación.
1. Ocupación sobre rasante.
El porcentaje de ocupación máximo sobre parcela neta será para la A1 del 50%.
2. Ocupación bajo rasante.
Se podrá ocupar la totalidad de lo ocupado en planta baja más un 30% del espacio libre restante de la parcela.

Artículo 10.4.6. Condiciones particulares de edificabilidad.
Las edificabilidades netas, medidas exclusivamente sobre parcelas será para la A1 de 2,0 m^2/m^2.

Artículo 10.4.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.
1. Altura de las edificaciones:

a) La cota de referencia se fijará de acuerdo con el artículo 5.6.12.
b) Las alturas de las construcciones serán para la A1 PB+3 con un máximo de quince (15) metros.

2. Patios.

Se permiten todos los tipos recogidos en el artículo 5.6.22.

3. Construcciones auxiliares.

Se permiten, guardando las mismas limitaciones que la construcción principal en lo relativo a la posición de éstas en la parcela y siempre que no se supere la ocupación del 50 %.

Artículo 10.4.8. Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten las plantas bajas diáfanas en cualquier proporción, debiendo estar cerrada no obstante la caja de escaleras, ascensores y portal.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 5.11.13 y 5.11.14 de estas Normas.

Artículo 10.4.9. Condiciones de uso.

1. El uso determinado de ambas subzonas será el residencial plurifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garaje.
- Agrupaciones terciarias.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- S.I.P.S.
- Infraestructura Urbana Básica.

CAPITULO 5.º

Ordenanza Viviendas Unifamiliares Adosadas

Artículo 10.5.1. Definición y Objetivos.

Comprende las áreas que se han desarrollado o están a ocuparse con edificación residencial unifamiliar o bifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación con viviendas agrupadas o adosadas, pero donde la calle ha sido (en la mayoría de los casos), el elemento ordenador fundamental.

Artículo 10.5.2. Delimitación y subzonas.

Las presentes normas se aplicarán a la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la letra RS y UAD.

Artículo 10.5.3. Condiciones particulares de Parcelación.

1. Edificabilidad de las parcelas existentes.

A la entrada en vigor del Plan General ninguna de las parcelas existentes serán No Edificable por sus dimensiones.

2. Parcela mínima:

a) Subzona RS:

- Superficie: cien (100) metros cuadrados para V.P.P y ciento cinco (105) metros cuadrados para las libres
- Lindero frontal: siete (7) metros.

b) Subzona UAD:

- Superficie: cien (100) metros cuadrados para V.P.P y ciento cinco (105) metros cuadrados para las libres
- Lindero frontal: siete (7) metros.

En actuaciones de conjunto, el tamaño de la parcela será al menos igual al producto de la superficie de la parcela mínima expresada para la subzona, por el número de viviendas previsto.

3. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Artículo 10.5.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Separación a linderos públicos.

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial pública. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

Las edificaciones en las áreas identificadas como RS se dispondrán obligatoriamente alineadas a vial, sin que pueda en ningún caso retranquearse.

En la subzona UAD las edificaciones se separarán de los linderos frontales tres (3) metros.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

2. Separación a linderos traseros.

Salvo que en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas se disponga otra cosa, la distancia de la edificación al lindero trasero será como mínimo de tres (3) metros en la subzona UAD.

Artículo 10.5.5. Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima de parcela para cada subzona será:

a) Subzona RS: 85%. Se permite el 100% de ocupación en planta baja para local comercial en parcelas de más de 150 m^2.

b) Subzona UAD: 70%.

2. Ocupación bajo rasante.

Para todas las subzonas se permite una planta sótano para uso de garaje y trastero exclusivamente, cuya ocupación podrá ser de la totalidad de la parcela.

Artículo 10.5.6. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela (incluyendo áreas mancomunadas) será según la subzona:

a) Subzona RS: 1,8 m^2/m^2.

b) Subzona UAD: 1,4 m^2/m^2.

Artículo 10.5.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura de las edificaciones.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1+ático retranqueado, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 5.6.12.

El ático se retranqueará de fachada un mínimo de 3 m, con una ocupación máxima del 25% de la planta inmediatamente inferior.

Sobre el ático no se permite la construcción de ningún cuerpo ni la colocación de ningún tipo de instalación (depósito de aguas...).

Artículo 10.5.8. Edificación conjunta de parcelas.

Para las dos subzonas y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 metros cuadrados y cuya actuación consista en la edificación de conjuntos de nueva planta será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y

del viario interior. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les podrá conferir en todo o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

En los casos cuyo objetivo básico sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 10.5.3 de estas Normas.

Artículo 10.5.9. Condiciones particulares de Estética.

1. No se admiten conjuntos edificados con dimensiones en línea recta superiores a 80 metros y en líneas curvas superiores a 100 metros lineales.

2. Las viviendas en esquina deberán tratarse de acuerdo con su condición de dar frente a dos viales públicos o privados, como fachadas compuestas, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.

3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.3.8 de estas Normas.

4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso sólo podrán vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.

Artículo 10.5.10. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares o bifamiliares, admitiéndose su destino como viviendas plurifamiliares en la sub-zona RS, en este caso y cuando se den viviendas interiores los patios cumplirán las condiciones exigidas en el articulo 10.2.8.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificaciones, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Hospedaje, Docente, SIPS, Deportivo e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Comercio en local comercial y Garaje y Aparcamiento.

Talleres artesanales y de pequeña industria con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda o local comercial.

CAPITULO 6.º

Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada

Artículo 10.6.1. Definición y Objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es el mantenimiento de estas tramas, siendo consecuentemente los parámetros que se establecen el resultado de un proceso de decantación por áreas homogéneas de las magnitudes más significativas de la edificación unifamiliar.

Artículo 10.6.2. Delimitación y Subzonas.

Esta normativa se aplicará en las zonas integradas por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifica con las letras UAS.

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2.3 las parcelas mínimas a efectos únicamente de segregación, deben tener una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen según la subzona en que se sitúen:

Subzonas	Parcela mínima (m^2)	Frente minimo (metros)
UAS	500	15
UAS1	1.000	20

2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se podrán segregar parcelas cuando alguna de los resultantes no reúna las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

Artículo 10.6.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Separación a linderos:

a) Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas normas.

b) En las subzonas UAS podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas individualmente consideradas respeten todos los parámetros propios de la subzona, salvo el de separación al lindero medianero. En tal caso, deberá haber acuerdo mutuo de los propietarios medianeros, y deberá inscribirse en el registro de la propiedad la obligación de que se mantenga tal situación.

c) Salvo que el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes contuviera grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán respetando, según las subzonas las siguientes distancias mínimas:

Subzonas	Lindero frontal (metros)	Resto de linderos (metros)
UAS	5	3
UAS1	5	3

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante de la parcela, será para cada subzona el a continuación señalado sobre la superficie total de la parcela:

Subzona UAS: 50%
Subzona UAS1: 30%

2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá edificarse una planta, destinada a garaje y trastero, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Artículo 10.6.6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Si bien la edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros antes fijados se establece una edificabilidad neta sobre parcela según la subzona correspondiente:

Subzona UAS: 0,6 m^2/m^2
Subzona UAS1: 0,3 m^2/m^2

Artículo 10.6.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de las edificaciones:

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 5.6.12 de estas Normas para la edificación exenta.

b) La altura de las edificaciones no podrá exceder en todas las subzonas de PB+1 y de siete (7) metros

c) No se permiten áticos ni edificaciones de ningún tipo por encima de la altura indicada.

2. Construcciones Auxiliares.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se podrá disponer en una única edificación por parcela, o en edificación principal y edificaciones auxiliares, siempre que ello no suponga una segregación encubierta de la parcela, ni un aumento de la edificabilidad asignada.

La edificación auxiliar no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad neta total de la parcela y deberá situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio.

Artículo 10.6.8. Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten los pórticos, porches etc, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sea sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.

Artículo 10.6.9. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado es el de residencial unifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En todas las subzonas: Docente, Deportivo, SIPS e Infraestructuras Urbanas Básicas.

b) Talleres artesanales para actividades liberales, Hospedaje, Comercio en local comercial, Espectáculo y salas de reunión.

CAPITULO 7.º

Ordenanza Vivienda Tradicional Popular

Artículo 10.7.1. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o en proceso de colmatación por viviendas unifamiliares básicamente, con unas tipologías edificatorias a imagen de las viviendas tradicionales de los núcleos rurales; casas de una o dos plantas, muchas de ellas autoconstruidas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con un alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando normalmente un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.

El objetivo básico de la ordenación es mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales y simultáneamente mejorar y desarrollar las condiciones de salubridad e higiene de estas viviendas.

Artículo 10.7.2. Delimitación.

Estas normativas se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con las letras VTP.

Artículo 10.7.3. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Edificabilidad de las parcelas existentes.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por sus dimensiones.

2. Agregaciones y segregaciones de Parcelas.

Las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán en todo caso tener una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados y un lindero frontal igual o superior a cinco (5) metros. No pudiéndose agregar más de cinco (5) parcelas.

Artículo 10.7.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.

Artículo 10.7.5. Condiciones particulares de Ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

La planta baja podrá ocupar el cien por cien (100%) si la parcela es de noventa (90) metros cuadrados o de inferior superficie. Si por el contrario, excede de esa área, la edificación sólo podrá ocupar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. No obstante, las parcelas de superficie comprendida entre noventa (90) y ciento doce con cinco (112,5) metros cuadrados podrán ocupar noventa (90) metros cuadrados de parcela. La ocupación máxima en planta alta será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. Excepcionalmente en parcelas que den fachada a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a diez (10) metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del cien por cien (100%).

2. Ocupación Bajo Rasante.

No se permiten construcciones bajo rasante.

Artículo 10.7.6. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación y altura.

Artículo 10.7.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

1. Altura de la edificación:

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 5.6.12 de estas Normas para los edificios obligatoriamente alineados a vial.

b) Las alturas máximas de las edificaciones será: Planta Baja más una (PB+1) y siete (7) metros.

2. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

Artículo 10.7.8. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de cuarenta (40) centímetros.

Artículo 10.7.9. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado en las dos subzonas es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Comercio en la categoría de locales comerciales.
- Aparcamientos.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

CAPITULO 8.º

Ordenanza Vivienda de Conservación Tipológica: El Priorato y Setefilla (UAP)

El área que integra esta zona se corresponde con barriadas construidas en los primeros años del siglo XX, con voluntad funcional autosuficiente en el momento de su ejecución.

El objeto básico de la ordenación es el mantenimiento de alineaciones, ocupación y alturas de la edificación, con especial cuidado en la relación edificado-vacío en las parcelas.

Se diferencian dos subzonas:

a) La subzona UAP-1 en la que además de los objetivos anteriores se pretende el mantenimiento de la epidermis arquitectónica de los edificios por entender que son componentes fundamentales del ambiente urbano.

b) La subzona UAP cuya ordenación pretende el mantenimiento del ambiente urbano mediante la conservación de los parámetros antes citados.

En el entendimiento de que la conservación de barriadas no puede realizarse sin la adecuación a usos y a nuevas soluciones tipológicas la ordenación que se propone es generalmente permisiva en este aspecto.

Artículo 10.8.1. Delimitación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra UAP, que comprende a su vez las subzonas UAP-1 y UAP.

Artículo 10.8.2. Condiciones particulares de parcelación.

Se prohíbe la agregación o segregación de las parcelas existentes, excepto que estos actos tuvieran como finalidad restituir las condiciones originales de la parcelación conforme a sus proyectos primitivos.

Artículo 10.8.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones exteriores de las parcelas serán las grafiadas en los Planos de Calificación, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

2. Los planos de fachada de la edificación coincidirán con los marcados en los planos específicos de esta zona.

3. No se permitirán retranqueos de ningún tipo cuando los planos de fachada deban coincidir con alineaciones exteriores de la parcela o con los linderos medianeros, hasta una profundidad señalada en los planos

Artículo 10.8.4. Ocupación sobre rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar la parte de parcela no señalada como superficie libre, con las condiciones de retranqueo antes indicadas. La única limitación dentro de las zonas de ampliación será las condiciones de salubridad de los espacios.

Artículo 10.8.5. Ocupación bajo rasante.

No se permite la ocupación bajo rasante.

Artículo 10.8.6. Altura.

La altura en unidades métricas se acomodará a la del entorno, conservando las alturas actualmente existentes.

Artículo 10.8.7. Edificabilidad.

Será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

Artículo 10.8.8. Patios.

Con independencia de la superficie libre de parcela indicada en los planos, se permitirán los patios de luces y de ventilación, con unas dimensiones mínimas de tres por tres metros.

Artículo 10.8.9. Edificaciones Auxiliares.

Se permiten las edificaciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela con un máximo de una planta de altura con las siguientes condiciones:

a) La ocupación no podrá en ningún caso superar el diez por ciento (10%) de la superficie de parcela o el veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

b) En ningún caso podrán situarse a menos de ocho metros de las alineaciones exteriores.

Artículo 10.8.10. Estudios de Detalle.

Justificadamente y previa la aprobación de un Estudio de Detalle, las condiciones de ocupación y altura de las subzonas AUP-1 y UAP podrán modificarse en el siguiente sentido:

a) El espacio libre de parcela podrá modificar su forma sin disminuir de superficie ni alterar las condiciones de adosamiento de la edificación en la parcela.

b) La altura podrá aumentarse en una planta más siempre que ello venga justificado por las condiciones ambientales del entorno.

La modificación de las anteriores condiciones no podrá suponer en ningún caso el aumento de la edificabilidad que se obtendría de conformidad con las condiciones inicialmente determinadas. Del mismo modo la modificación no podrá suponer la tala del arbolado existente.

Artículo 10.8.11. Tipos de obras permitidas.

1. En la subzona UAP-1, como regla general, se permite la sustitución de las edificaciones por parcela, excepto en aquellas manzanas que aparecen señaladas en los planos específicos de esta zona.

También se permiten construcciones de ampliación en la franja posterior a los ocho metros de fachada, donde sólo se permiten cuidar las alineaciones primitivas.

En la franja de ocho metros de fachada se permitirán sólo las obras tendentes a la buena conservación de la edificación y las de reforma en todos sus grados.

2. En la subzona UAP se permiten las mismas obras, disminuyendo la franja a conservar a cuatro metros.

Artículo 10.8.12. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas construcciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieren de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrán ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle con un máximo en todo caso de sesenta (60) centímetros.

3. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas en las franjas a proteger.

Artículo 10.8.13. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además de los expresamente graficados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados: talleres artesanales y pequeña industria, Hospedaje, Comercio en categoría de locales comerciales, Oficinas, Aparcamientos, Educativo, Deportivo, SIPS.

CAPITULO 9.º

Ordenanza Zona de Industria

Artículo 10.9.1. Definición y objetivos.

Comprende esta zona las áreas de suelo urbano ocupadas con edificaciones destinadas a actividades industriales.

Dentro de ella se diferencian tres subzonas.

Artículo 10.9.2. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán a la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se identifican con la letra I y que a su vez comprende tres subzonas:

a) I1A. Zona industrial de pequeñas parcelas correspondientes al estudio de detalles de La Petra.

b) I1B . Zona industrial del Polígono Matallana.

c) I2. Nuevas zonas industriales.

d) I3. Industrial Extensiva.

Artículo 10.9.3. Condiciones particulares de la Subzona I1.

1. Condiciones particulares de la parcelación.

La superficie de todas las parcelas será como mínimo de 200 m^2 en I1A y 300 en I1B. El frente mínimo al vial principal será de 8 m en I1A y de 12 m en I1B. La altura máxima será de 6 m en I1A y de 12 m en I1B.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General serán edificables aun no cumpliendo las condiciones mínimas.

2. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones estarán alineadas a vial. Las I1B estarán retranqueadas 3 m del lindero trasero.

3. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación podrá llegar al 100 % de la parcela en las I1A. En las I1B, la que resulte del retranqueo.

4. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1 m^2/m^2 en las I1A y de 0,95 m^2/m^2 en las I1B.

5. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

6. Condiciones particulares de uso:

a) El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además de los grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.
- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.9.4. Condiciones particulares de la subzona I2.

1. Condiciones particulares de parcelación.

La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de 600 m^2 y el frente mínimo al vial principal de 20 metros.

2. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Separación a linderos: Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal y dos (2) metros del resto de los linderos.

3. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del setenta y cinco por ciento (75%).

4. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1 m^2/m^2.

5. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: La altura máxima permitida será de doce (12) metros, excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta veintidós (22) metros en el (5%) cinco por ciento de la planta de la edificación.

6. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

7. Condiciones particulares de uso:

a) El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además de los grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, sólo una vivienda unifamiliar en parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados para el personal al cuidado y vigilancia de las instalaciones.
- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.
- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

c) Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

Artículo 10.9.5. Condiciones particulares de la zona Industrial extensiva (I-ext).

1. Condiciones particulares de parcelación.

La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de 2.500 m^2 y el frente mínimo al vial principal de 40 metros.

2. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Separación a linderos: Las construcciones e instalaciones se separarán diez (10) metros del lindero frontal y cinco (5) metros del resto de los linderos.

3. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la que resulte de los retranqueos.

4. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1 m^2/m^2.

5. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: La altura máxima permitida será de doce (12) metros, excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta veintidós (22) metros en el (15%) quince por ciento de la planta de la edificación.

6. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

7. Condiciones particulares de uso:

a) El uso determinado de la zona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además de los grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, sólo una vivienda unifamiliar en parcelas de superficie superior a diez mil (10.000) metros cuadrados para el personal al cuidado y vigilancia de las instalaciones.
- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.
- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

c) Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

CAPITULO 10.º

Ordenanza Zona Comercial compatible con Industrial

Artículo 10.10.1. Definición y objetivos.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones destinadas a usos terciarios y comercial, pero con tolerancia industrial y de almacenaje.

Artículo 10.10.2. Identificación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con las letras CO y POL-CO.

Artículo 10.10.3. Condiciones particulares terciario exclusivo (CO).

1. Condiciones particulares de parcelación.

La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de 80 m^2 y el frente mínimo al vial principal de 7 metros.

2. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Alineado a vial y adosado a los linderos

3. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima será del 100%.

4. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 2 m^2/m^2.

5. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: La altura máxima permitida será de ocho (8) metros y dos plantas.

6. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. No pudiendo tener apariencia de nave industrial

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

7. Condiciones particulares de uso:

- Terciario exclusivo: Comercial, administrativo y servicios.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.10.4. Condiciones particulares polígono comercial (POL-CO).

1. Condiciones particulares de parcelación.

La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de 500 m^2 y el frente mínimo al vial principal de 15 metros.

2. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Separación a linderos: Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros mínimo del lindero frontal destinado a plazas de aparcamiento constante en toda la manzana.

3. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela comercial será la resultante del retranqueo.

4. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,2 m^2/m^2.

5. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura: La altura máxima permitida será de diez (10) metros.

6. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

En caso de disponer vallas en las parcelas, serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

7. Condiciones particulares de uso.

a) El uso determinado de la zona será el comercial en todas sus categorías.

b) Además de los grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, sólo una vivienda unifamiliar en parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados para el personal al cuidado y vigilancia de las instalaciones.
- Industria, con las limitaciones de potencia que reglamentariamente se determine.
- Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

c) Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

TITULO XI

REGIMEN DE SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1.º

El Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª. Determinaciones Generales

Artículo 11.1.1. Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos del suelo cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Este tipo de terrenos están delimitados con tal carácter en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

3. En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Artículo 11.1.2. Programación y Marco Temporal.

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

Artículo 11.1.3. Revisión del Programa.

1. El contenido de las determinaciones del Programa serán revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años.

Artículo 11.1.4. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores o unidades indicados y en las fichas de planeamiento.

2. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores o, en su caso unidades de ejecución las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

3. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en los Títulos IV, V y VI de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 11.1.5. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho, al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto que asigna al Plan General en el cuatrienio correspondiente.

Artículo 11.1.6. Ejecución del Planeamiento.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable podrán contener su división en unidades de ejecución, en aquellos casos que se encuentren debidamente justificados, y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo previsto en el Programa de Actuación.

Sección 2.ª. Condiciones de Ordenación

Artículo 11.1.7. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

Artículo 11.1.8. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del RPU y el art. 17 de la LOUA.

2. La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las siguientes dimensiones:

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

Artículo 11.1.9. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 11.1.10. Condiciones de los estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

Sección 3.ª. Condiciones de la edificación y de los usos

Artículo 11.1.11. Condiciones de la edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título V.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

Artículo 11.1.12. Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. En este sentido, tendrá carácter orientativo la distribución del aprovechamiento por tipología. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título IV.

Sección 4.ª. Condiciones de urbanización

Artículo 11.1.13. Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 11.1.14. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquéllos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por la Corporación Municipal y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Según la normativa de carreteras de aplicación, en los suelos urbanizables lindantes a las vía A-431 y A-457 se proyectarán las urbanizaciones con calzada de servicio y enlace único. La línea de edificación de dicho suelo urbanizable quedará situada a 50 metros del borde exterior de la calzada. En la previsión de la ronda de circunvalación esta línea de afección se sitúa a 100 m.

Antes de la aprobación del proyecto de urbanización, será necesaria la autorización de la Delegación Provincial de Servicio de Carreteras, de proyecto de construcción del acceso suscrito por técnico competente. Así mismo para la ejecución de obras en zonas de afección de carretera, con intersecciones o enlaces (trazados y sus características técnicas) se solicitarán el informe preceptivo de la Delegación Provincial de Servicio de Carreteras.

Artículo 11.1.15. Condiciones relativas al impacto ambiental.

Los escombros y restos de obra que se generen durante las obras de acondicionamiento y ubicación de las distintas viviendas en suelo urbanizable, serán conducidos a vertedero controlado destinado para residuos inertes, circunstancia que será incluida en las Normas Particulares del Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle correspondiente, para que en la ejecución del Proyecto de Urbanización se proceda a su certificación por el técnico responsable de la dirección de obra.

No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

Los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable incluirán una serie de medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y paisajístico que provoquen, y garantizar el control de los desechos o R.S.U. generados en las fases de construcción y explotación, así como el tratamiento de los bordes de la actuación. De esta forma, se establece que los Proyectos de Obras, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle incluyan un Plan de Restauración que abarque entre otros los siguientes aspectos: análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o actuaciones complementarias a éstas (instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, accesos y vías abiertas para la obra, etc.); actuaciones en las áreas afectadas para conseguir una integración paisajística (con especial referencia a la nueva red de drenaje, mantenimiento de las especies vegetales, etc.); y medidas de protección y corrección de impactos generados.

Se realizará una integración paisajística de las nuevas instalaciones industriales programadas con apantallamientos vegetales especialmente en aquellas vistas mas comprometidas, debiendo cumplir las construcciones con una serie de condiciones estéticas al respecto; se deberán mantener en buen estado los motores en general, en especial los de los vehículos de transporte, para reducir los niveles de emisión de gases y ruidos; y se potenciará el uso de combustibles y tecnología de bajo poder contaminante.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán según lo especificado en el art. 4.4.10. de la Normativa Urbanística.

El Ayuntamiento de Lora del Río asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de RSU, así como el resto de servicios municipales en la ampliación del casco urbano que supone el desarrollo de las nuevas zonas a urbanizar.

Artículo 11.1.16. Condiciones relativas al estudio de inundabilidad.

Los sectores de suelo urbanizable SURB R-1.6, SURB R-1.7, SURB R-1.10, SURB R-1.21, y C.4.14 y I.4.16, sujetos a posibles inundaciones, le serán de aplicación las siguientes conclusiones del estudio de inundabilidad, de acuerdo a las recomendaciones de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

Los sectores, afectados por inundaciones del Guadalquivir, se protegerán mediante medidas correctoras generales, consistentes en la realización de un muro de defensa y la variante de circunvalación Este que hará las funciones de muro de defensa.

Los sectores Urbanizables si no se han realizado medidas correctoras generales, se dispondrá la urbanización a cota superior de la lámina de inundación.

Sección 5.ª. Cotas de inundación/Lámina de agua.

5. En el estudio elaborado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se relacionan los caudales de avenida con los niveles que alcanzan las aguas a su paso por

el casco urbano de Lora, todo ello en base a una modelización realizada en 1995 con motivo del Estudio del Dominio Público Hidráulico y zonas inundables del Río Guadalquivir.

6 Nº PERFIL/ZONA	7 COTAS CON RESGUARDO
	8 Avenida de 5474 m3/sg
9 Perfil 2560 (arroyo Churre) hasta perfil 2529 10 (Puente de Hierro)	11 36,94
12 Perfil 2529 (puente de hierro) hasta fin 13 14 Afección parcelas urbanizables (perfil 2510)	15 37,46

Se concluye en este estudio que para el caudal estimado en el punto anterior para la avenida de 500 años con resguardo (5.474 m^3/seg), las cotas de inundación son:

Se adopta pues la cota de 37 m.s.m. como la de protección del núcleo urbano de Lora del Río, y la 37,50 como protección de las parcelas aguas arriba del Puente de Hierro.

- Propuesta de actuaciones:

Se establece como medida de protección del casco urbano de Lora del Río y los sectores urbanizables del Sur, la elevación de un muro de defensa desde el puente de hierro de la carretera de Carmona hasta la desembocadura del arroyo de El Churre hasta la cota de defensa establecida en 37 m.s.m.

Se establece como medida de protección de las parcelas urbanizables situadas aguas arriba del Puente de Hierro (Sectores Surb. R 1.6, R 1.7, R 1.21) la construcción de la variante Este de la circunvalación que hará la función de un muro de defensa, con la cota de defensa establecida en 37,50 m.s.m.

Todos los muros de defensa serán de tierra compactada al 95 % Protor Normal, con anchura de coronación de 4 metros y taludes 1,5:1, y dispositivos de drenaje del mismo cada 50 metros.

Con esta actuación se garantiza que el casco urbano actual de Lora del Río esté defendido de las avenidas del Río Guadalquivir para un período de retorno de 50 años.

CAPITULO 2.º

El Suelo Urbanizable No Sectorizado

Sección 1.ª. Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 11.2.1. Determinación de Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación del Suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

- Los usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
- Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 11.2.2. Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.

El presente Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles de dichos ámbitos.

Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:

- Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
- Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 11.2.3. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la sectorización.

El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

- Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
- Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
- Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
- Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 11.2.4. Alcance de la Determinación de las Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

a) Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b) Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Sección 2.ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado

Artículo 11.2.5. Determinaciones de las Areas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento de Fichas estas Normas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

TITULO XII

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1.º

Ambito y Régimen Jurídico

Sección 1.ª. Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo No Urbanizable

Artículo 12.1.1. Determinaciones de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.

La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

Artículo 12.1.2. Ambito.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

La delimitación del Suelo No Urbanizable es la grafiada en el Plano de Ordenación Estructural de «Clasificación de Suelo. Determinaciones de Suelo No Urbanizable» a escala 1/10.000 y 1/25.000.

Artículo 12.1.3. Limitaciones.

El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas del Plan General, a las limitaciones que con carácter general señala la legislación urbanística aplicable, y a la Ley Agraria correspondiente a las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la CCAA de Andalucía.

Artículo 12.1.4. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Artículo 12.1.5. Régimen del Suelo.

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, con proyectos de Actuación o Planes Especiales en su caso.

En todo caso habrá de garantizarse la preservación de esta clase de suelo del proceso de desarrollo urbano.

Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 12.1.6. Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 12.1.7. Adaptación de las edificaciones al ambiente.

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Artículo 12.1.8. Parcelaciones Rústicas.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente y en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 12.1.9. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. Con arreglo a la legislación vigente se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

Artículo 12.1.10. Segregación de fincas.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
- Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 12.1.11. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano, de carácter residencial, con densidad superior a 2 viv./Ha, industrial, almacenaje, o cualquier otro, que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada, porque se vincule a la misma una superficie de terreno y en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponda a cada parcela según las Normas de este Plan debe quedar recogida mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 12.1.12. Protección de la legalidad urbanística del suelo no urbanizable.

La detección de viarios, anuncios sobre el terreno o publicaciones en medios de comunicación acerca de venta de parcelas, o cualquier signo que refleje de alguna manera una futura parcelación en el suelo no urbanizable, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la Ley, sobre la totalidad de la parcela catastral.

CAPITULO 2.º

Regulación de Usos y Actividades

Artículo 12.2.1. Clases de Usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos se clasifican en:

a) Usos permitidos: son aquéllos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la CPU según el procedimiento previsto, de presentación del proyecto de Actuación y Plan especial en su caso, en el artículo 42 de la LOUA, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: son aquéllos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la CPU según el procedimiento previsto en el artículo 42 de La LOUA, podrán implantarse en esta clase de suelo siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las condiciones generales establecidas para el suelo de que se trate.

c) Usos prohibidos: son aquéllos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 12.2.2. Tipos de Usos.

En el Suelo No Urbanizable los usos que se regulan son los siguientes:

a) Usos agropecuarios.
b) Usos al servicio de las obras públicas.
c) Usos industriales.
d) Usos y actividades de servicios terciarios.
e) Usos residenciales: Vivienda familiar agraria

- Parcela mínima: 5 Ha.
- Distancia mínima a linderos 15 m.
- Distancia mínima a otra vivienda 200 m.
- Altura máxima de edificación 7 m y 2 plantas.
- Edificabilidad máxima 0,01 m^2/m^2.

f) Otros usos.

Artículo 12.2.3. Otros Usos.

1. Se incluyen como otros usos aquellas actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

2. Se consideran usos «autorizables», en cualquier categoría del Suelo no Urbanizable, con la tramitación del Proyecto de Actuación y Plan Especial en su caso, establecida en el artículo 42 de la LOUA, es decir previa autorización de la CPU, y se declaren expresamente de Interés Público y Social.

3. Se permiten específicamente las instalaciones permanentes de restauración también llamadas «ventas» es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal que comportan instalaciones permanentes:

a) Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

b) Se regirán por las condiciones de calidad e higiene de la edificación recogidas en el Capítulo 7º del Título V de estas Normas.

c) Deberán prever la superficie de aparcamiento que resulte suficiente en función de la capacidad de la actividad, sin suponer en ningún caso obstáculo a la circulación de la vía sobre la que se apoyen.

4. Se permiten específicamente las instalaciones temporales de discotecas, pubs, terrazas al aire libre, y similares:

a) Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate.

b) Se regirán por las condiciones de calidad e higiene de la edificación recogidas en el Capítulo 7º, sobre Normas Generales de Edificación, del Título V de estas Normas.

c) Habrán de garantizar con la solicitud de licencia, la desaparición de todas las instalaciones al finalizar la temporada, y la ausencia de deterioro del entorno en que se localice.

d) La distancia mínima a núcleo de población será de 500 metros, a excepción de las instalaciones que en los dos años anteriores a la aprobación del Plan hayan estado abiertas al público con la preceptiva licencia, hecho que habrán de acreditar al solicitar la nueva licencia, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones.

e) Deberán prever la superficie de aparcamiento que resulte suficiente en función de la capacidad del local, sin suponer en ningún caso obstáculo a la circulación de la vía sobre la que se apoyen.

CAPITULO 3.º

Condiciones generales de edificación

Artículo 12.3.1. Condiciones de la edificación.

1. La separación de la edificación a los lindes de la finca será la regulada en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Separación entre edificaciones, la que se fija para categoría de Suelo No Urbanizable.

3. Los parámetros de ocupación, altura y superficie edificable, se establecen en las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, en función de los usos permitidos en cada una de ellas. Para las actuaciones de Interés Público dichos parámetros serán los necesarios para su implantación, justificados convenientemente mediante el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Artículo 12.3.2. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizarán los cierres que sean necesarios para la pacífica y normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; en ningún caso se utilizarán materiales de obra para cercas o vallados.

Artículo 12.3.3. Condiciones higiénicas.

1. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto en el RDGSACH, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

a) No se podrá autorizar ningún tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

b) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2. Evacuación de residuales:

a) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regajos o cauces públicos.

b) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

c) En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

d) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del ITGE, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

e) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

f) En todos aquellos núcleos rurales o áreas que así lo permitan, se recomienda sustituir o implantar sistemas de depuración tecnológica en lugar de depuraciones biológicas de las denominadas «Filtros Verdes», evitando así la contaminación del sistema hídrico superficial.

g) Si en suelo no urbanizable se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica «NTE-ISA-Depuración y Vertido».

3. Pozos. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, y en concreto por los artículos 184 a 197 del RDPH. No podrán situarse pozos de captación a menos de ciento cincuenta (150) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Artículo 12.3.4. Condiciones de estética de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

b) No tener características urbanas.

c) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

CAPITULO 4.º

Condiciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable

Artículo 12.4.1. Categorías de Suelo No Urbanizable.

A efectos de aplicación de la normativa se establecen las siguientes categorías o zonas en Suelo No Urbanizable, en función de las características específicas del territorio:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona arqueológica, Bien Natural.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- Zonas de Protección de Carreteras, Caminos, Vías Férreas.
- Zona de Dominio Público Hidráulico.
- Zonas de Protección Específica, Areas Relevantes.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Vías Pecuarias.
4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico: Zonas de Interés Paisajístico.
5. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: Especial Protección Agrícola.

Sección 1.ª. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Especial protección agrícola

Artículo 12.4.2. Definición.
Se incluyen fundamentalmente los suelos con cultivos tradicionales de secano y regadío que el Plan delimita para mantener su carácter agrícola y preservarlo de la urbanización.

Artículo 12.4.3. Usos permitidos.
a) Agrícola.
b) Ganadero, en cualquiera de sus modalidades y en las condiciones que se regulan en el artículo 12.2.3.
c) Vivienda familiar agraria.
d) Se permiten almacenes anejos a la explotación, con superficie edificable máxima de 0.05 m^2/m^2, con un máximo de 5.000 m^2. Deberán tener una (1) planta y arbolado ornamental.
e) Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Artículo 12.4.4. Usos autorizables.
Los especificados en la regulación de usos para el Suelo No Urbanizable y con las determinaciones y tramitación que allí se especifican (Capítulo 2.º del Título XII).

Artículo 12.4.5. Usos prohibidos.
Todos los demás.

Sección 2.ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico: Zonas de Interés Paisajístico

Artículo 12.4.6. Definición.
Se incluyen en esta zona de Suelo No Urbanizable los terrenos marcados en el plano de Ordenación Estructural del término municipal.

Artículo 12.4.7. Usos permitidos.
a) Agrícola.
b) Ganadero
c) Forestal, los relacionados principalmente con la conservación de las masas forestales,
La tala se considera acto sujeto a licencia. La licencia se condicionará al valor de las masas forestales y a la intensidad de la tala,
d) Vivienda familiar.

Artículo 12.4.8. Usos prohibidos.
Se prohíben expresamente:

- La segregación de fincas, a excepción de los supuestos recogidos en el artículo 12.1.10, apartado 1, letras b) y c).
- La extracción de áridos y arenas, sin perjuicio de las concesiones existentes. Las extracciones deberán llevarse a cabo de acuerdo con los principios de explotación racional y restauración contenidos en el artículo 45 de la CE.

En caso de incumplimiento del preceptivo Plan de Restauración, en virtud del artículo 7.1 del RDRENAM se aplicarán las sanciones previstas en la LM, pudiendo acordarse la caducidad de la autorización de explotación, de acuerdo con lo previsto en dicha legislación.
- Las actividades industriales.

Sección 3.ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Zona arqueológica, Bien Natural

Artículo 12.4.12. Definición.
Se incluyen en esta categoría todos los espacios incluidos como yacimientos arqueológicos en el Catálogo de este Plan General y grafiados en el Plano de ordenación: Estructura ámbito del término municipal.

Artículo 12.4.13. Uso Permitido.
Científico y cultural.

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamiento ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierra (inferiores a los 30-40 cm), pastoreo y aprovechamiento marginales (recogidas de especies vivas silvestres).
- Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
- Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de Bienes Culturales.
- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas a la legislación sobre caza y pesca.

Artículo 12.4.14. Usos Autorizables.
En las zonas marcadas con nivel de protección A (declaración de BIC o propuesto por el plan):
Naturalísticos, divulgativos y recreativos, siempre que no sean incompatibles con los objetivos de protección de los Bienes de Interés Cultural.
Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:

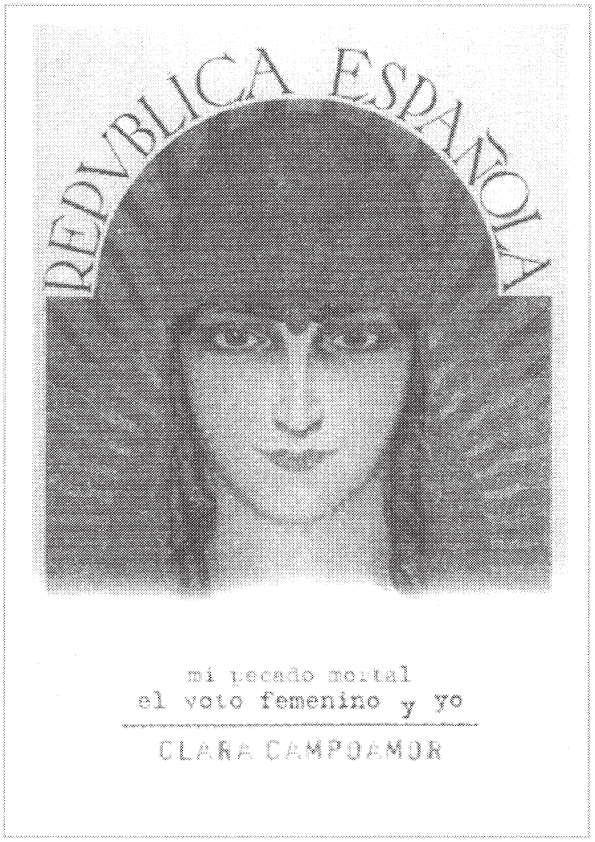
- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al Reglamento de gestión urbanística, previa autorización del órgano competente.
- Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.
- Subsolados o, en general labores de arados profundos que superen los 30 cm. de profundidad.
- Tareas de restauración ambiental.
- Trabajos de reforestación, siempre de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
- Trabajos relacionados con implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
- Obras e instalaciones de carácter turístico – recreativas.
- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.
- Cualquiera otras actuaciones que, pudiéndose compatible con su categoría, sean autorizadas expresamente por la Consejería de Cultura.

(Continúa en fascículo 3 de 3)

PUBLICACIONES

Título: Mi Pecado Mortal
El voto femenino y yo

Autora: Clara Campoamor



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2001
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,66 € (IVA incluido)

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

_____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº _____ LETRA _____ ESCALERA _____ PISO _____ PUERTA _____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico